

Stockfleths gate 47



Velkommen til

# Stockfleths gate 47



Salgsoppgaven produsert 27. februar 2025

# SAGENE

## Innbydende og stemningsfull 2-roms i klassisk bygård -God takhøyde -Peisovn -Nydelig bakgård -Populær beliggenhet

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 5 000 000,- |
| Fellesgjeld | 133 182,- |
| Omkostninger | 2 850,- |
| Totalpris | 5 136 032,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 140,- |
| BRA-i | 47 kvm |
| Totalt BRA | 56 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1920 |
| | |
| Megler | Amalie Sofie von Ahnen |
| Telefon | 478 23 468 |
| E-post | a.ahnen@nordvikbolig.no |




Så
her
lager
du ...





## Kort fortalt

- Velkommen til en klassisk og vakker leilighet i Stockfleths gate 47! Dette er en lys og innbydende 2-roms beliggende i 3. etasje med svært attraktiv og sentral beliggenhet. Bygården er fra 1920 og leiligheten bærer preg av den klassiske byggestilen i form av store rom, generøs takhøyde og store vindusflater. Borettslaget har en hyggelig bakgård med plenareal og felles sittegrupper.

- -Stilren og romslig 2-roms med god planløsning
- -Generøs takhøyde, høyeste målt til 2,80 m
- -Særegne og karakteristiske buevinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys
- -Stilrent HTH-kjøkken
- -Peis
- -Tv/bredbånd inkl.
- -Ingen forkjøpsrett
- -2 tilhørende boder
- -2 fellesvaskeri
- -Mulighet for parkering*
- -Hyggelig bakgård med plenareal
- -Umiddelbar nærhet til dagligvare
- -Flott beliggenhet ved idyllisk Vøienvolden gård

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 47 kvm |
| BRA-e: | 9 kvm |
| Totalt BRA: | 56 kvm |

Beskrivelse

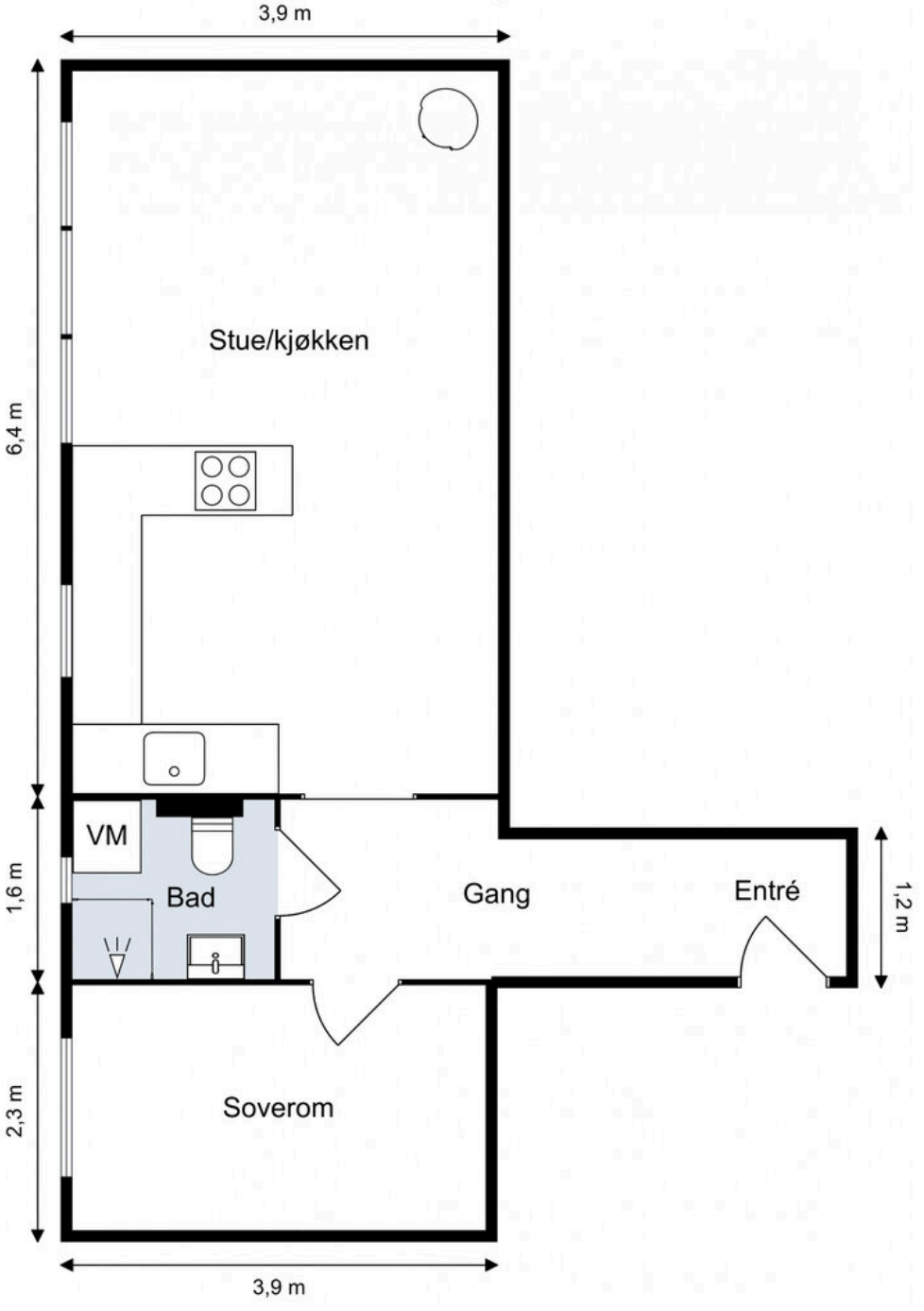
3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

# Stockfleths gate 47, 0461 OSLO

## 3. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme










Det søte liv...
MATT
HOME STYLE
Sånn her lager
Kristoffer Kaayne Kaalsaas
















PEPPER MIX
OLIVE OIL


Sånn
her
lager





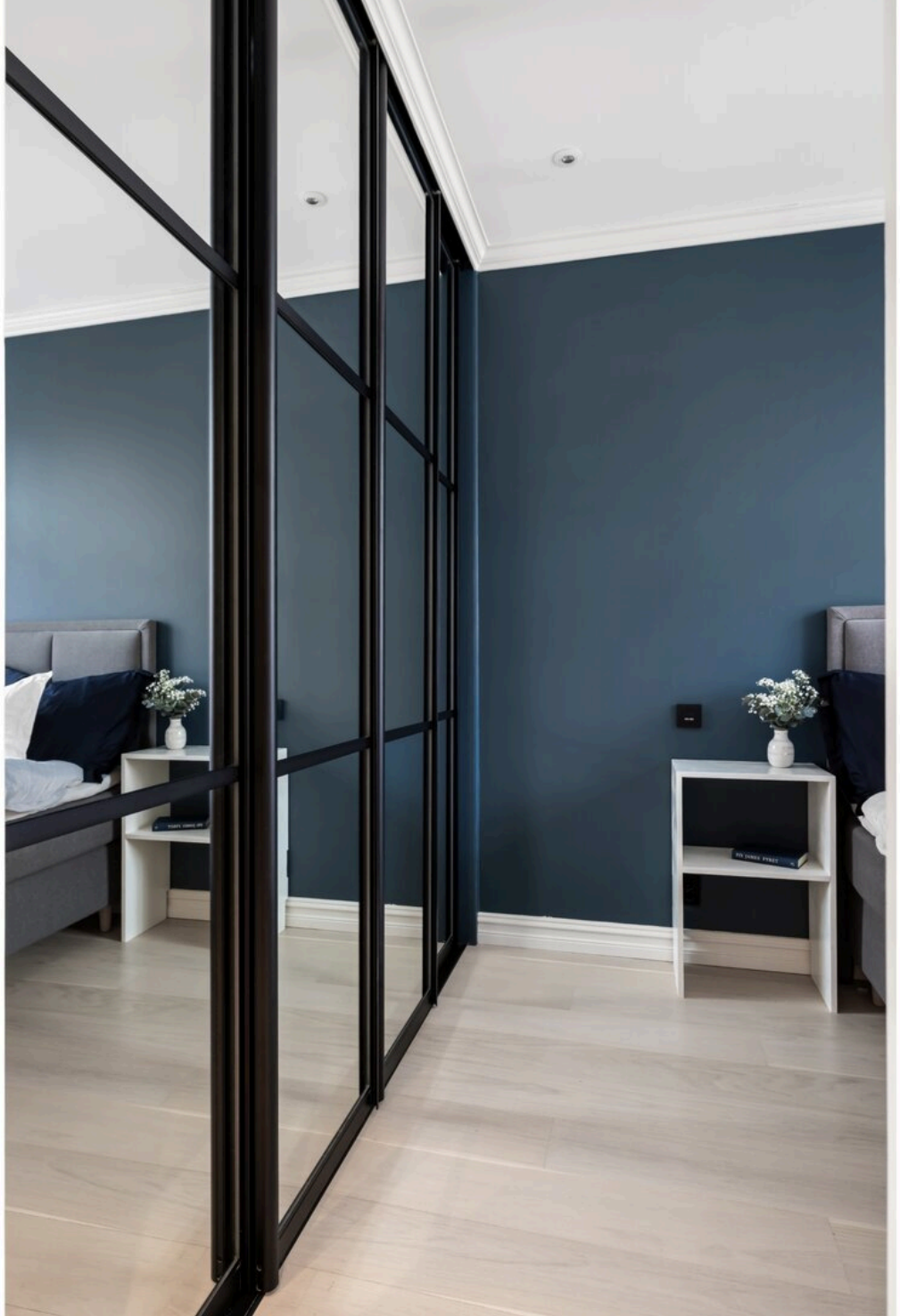


































Informasjon

# Stockfleths gate 47

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
20-0012/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Stockfleths gate 47, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 220 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 134 i Borettslaget Vøyenvollen, org.nr. 952922173

### Selger
Mikkel Bülow Lilleng

### Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
133 182,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 133 182,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 500,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
2 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
12 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 136 032,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 145 332,- (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
3

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:

BRA-i: 47 kvm. Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med lyse laminatfliser og downlights i taket, som gir et stilrent uttrykk og et godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater, inkludert et særegent og karakteristisk buevindu som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den generøse takhøyden på 2,80 meter forsterker romfølelsen. Den åpne planløsningen gir deg flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Gulvet er belagt med stilfull parkett, og veggene er malt i delikate, moderne fargetoner. En stemningsfull peisovn sørger for lun varme på kalde dager.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne HTH-kjøkken fra 2008 med rikelig skap- og benkeplass. De glatte frontene og laminatbenkeplaten med nedfelt vaskekum gir et stilrent uttrykk, mens belysning over benken sørger for god arbeidslys. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt en kullfilterventilator over kokeplassen. En ca. 120-liters varmtvannsbereder er praktisk plassert i kjøkkeninnredningen.

SOVEROM:
Soverommet er romslig og har plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. De moderne fargetonene på veggene, kombinert med store buevinduer, gir en lys og innbydende atmosfære. I tillegg byr en romslig skyvedørsgarderobe på rikelig oppbevaringsplass.

BADEROM:
Pent og delikat flislagt baderom fra 2008 med innfelt downlights og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 4 $m^2$ samt en kjellerbod på ca. 5 $m^2$. 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2010.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater, innfelt downlights og malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminatfliser og parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,40 m og i stue/ kjøkken til: 2,80 m
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

## Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Borettslaget disponerer 12 parkeringsplasser. Disse tildeles for ett år om gangen, og tildelingen skjer ved loddtrekning basert på søknader fra beboerne hver vår. Det kommer informasjon på oppslagstavlene og på hjemmesiden under Praktisk info i forkant. Det er ett års karantene når en har hatt plass.

Det er også kommunal lading i gata som betales via easypark.

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

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

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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? Fasade ble pusset opp.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel AS Mai 2021 Nytt skiringskap.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja, Norsk Elkontroll.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Det har blitt pusset opp fasade mens jeg har bodd her husker ikke når.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja, riper i gulv - Sprekt stein i Peis.
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for

kjøperen å vite om? Ja, byttet gulv i gang og på soverom - 2021 - Varmefolie på gulv i gang 2021 - Byttet tak i Hele leiligheten 2021.

## Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

## 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:

Boligblokk bygget i 1920. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Utvendig > Vindu - bad
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-oppheng i stue og soverom, bilder på veggene.

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

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2024 på ca. 6 752 kWh kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 140,- pr. mnd.

Inkluderer: Tot. innev. måned: kr. 4 140,-

Felleskostnader:

Renter og avdrag kr. 578,-

Renter og avdrag kr. 137,-

Tillegg bredbånd og kabel-tv fleks kr. 467,-

Renter og avdrag kr. 341,-

Dugnadsbidrag - refunderes ved oppmøte på dugnad kr. 75,-

Felleskostnader kr. 2 443,-

Trappevasktillegg kr. 99,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask, dugnadsbidrag, renter og avdrag, bredbånd/tv etc.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 220 744,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 882 976,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av bredbånd og kabel-tv.

Du kan velge mellom følgende inkluderte tjenester:

1. TV og internett: TV & Strømming med 50 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold

1 stk. Telia box

- Bredbåndshastighet 100Mbps
- Trådløst bredbåndsmodem

2. Kun internett:
- Bredbåndshastighet 750 Mbps
- Trådløst bredbåndsmodem

3. Kun TV:
- TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
- 1 stk. TV box Mikro (Telia box kan ikke velges, da denne krever internett)

## Borettslaget

### Om borettslaget

organisasjonsnummer 952922173 og ligger i bydel Sagene, 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

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

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

FELLESVASKERI OG KJØP AV VASKEPOLETTER
Borettslaget har fire fellesvaskerier, i kjellerne i Fjørtoftsgate 7 og 19, og i Gustav Jensens gate 5. Vaskepolletter koster kroner 15 per stykk, og kan kjøpes hos styret (maks 15 av gangen). Skriv en melding via kontaktskjemaet her på hjemmesiden med ønsket antall vaskepolletter du ønsker å kjøpe. Vaktmester/styret vil så levere polletter i din postkasse ved anledning. Faktura for pollettene kommer fra OBF. Det tilkommer fakturagebyr.

TRAPPEVASK
Borettslaget leier et rengjøringsfirma til å vaske trappeoppgangene. Dette gjøres hver uke om vinteren, og annenhver uke om sommeren. Vinduene i trappeoppgangene vaskes hver vår og høst.

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.

### Forretningsfører

OBF

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 133 182,- pr. 01.02.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987196427, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.02.2025: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 122
Saldo per 14.02.2025: 6 149 472
Andel av saldo: 31 385
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.03.2035 )

Lånenummer: 83987196435, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.02.2025: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 14.02.2025: 1 119 277
Andel av saldo: 5 712
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.12.2028 )

Lånenummer: 83987221367, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 14.02.2025: 5.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 338
Saldo per 14.02.2025: 18 826 791
Andel av saldo: 96 085
Første termin/første avdrag: 30.04.2023 ( siste termin 31.03.2053 )

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

## Fellesformue

Kr 29 934,- pr. 31.12.2024

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. -1 931 847,-. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 1 167 550,-.

Kostnadsutvikling 2024
Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 1 167 550, og endringer i disponible midler på kr 223 822.
Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte

tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

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

### Dyrehold

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.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82868960

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 527 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet av Oslo Kommune med 70 års festetid fra 01.11.1951. Fornyet for 70 nye år i 2021.

Borettslaget har en hyggelig og pent opparbeidet bakgård med plenareal, trær og diverse beplantning. Videre finner man felles sittegrupper og lekeapparater, noe som bidrar til et sosialt samlingspunkt for beboerne. Ønsker man større forhold har man gangavstand til flere nærliggende parkanlegg som for eksempel Vøienvolden og Iladalen for å nevne noe.

### Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 154 274,- pr. år
Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10. år, neste gang 2031.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

### Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Selger opplyser om at det er radonmåler i kjeller, ved bod.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Stockfleths gate 47!

Noe selger har satt pris på med leiligheten: Her bor du stille og rolig gate med luft mellom bygningene, i et rolig nabolag med unge par og nyetablerte familier. Trygt og stille.
Bra kollektivtilbud, hvor bussen går ca. hvert 4. minutt i rushtid. Kun en liten

luftetur utenfor leiligheten har du matbutikk, Sats og Kaffebrenneriet rett i nærheten. Flotte turmuligheter langs Akerselva - enten opp til Nydalen/Storo eller ned til Grünerløkka. Flere hyggelige parker i området som Iladalen, Bjølsenparken og Torshovparken. Voldsløkka i nærheten med tennis og joggemuligheter i sommerhalvåret og langrenn i vinterhalvåret (hvis det er nok snø, så kjører de opp løyper).
Virksomheter i nærheten: Coop Extra, Sats, Kaffebrenneriet, Bamboo, Bare Flyt, Mjøl bakeri, Detaljer klesbutikk
---

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

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

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

For den treningsglade finner du bl.a. SATS kun 6 minutter fra leiligheten, SATS på Storo og Nydalen, Evo Fitness Nydalen, CrossFit Oslo i Nydalen, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov - med tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

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

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for "våningshus", datert 13.07.1917. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid:
- Installasjon brannvarslingsanlegg, datert 28.01.2005.

En tidligere eier har fjernet en lettvegg mellom stue og kjøkken, flyttet kjøkkenet fra det nåværende soverommet til stuen og utvidet badet ved å fjerne en innvendig bod. Disse endringene er søknadspliktige, men det er ikke innsendt søknad om dem.

### 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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:

Stockfleths gate 47 - Bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202453322

Fjørtofts gate 5 - Utvidelse og bruksendring av loft til bolig og fasadeendring - H0303
Saksnummer: 202315667

Stockfleths gate 46 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer - H0302
Saksnummer: 202550652

Stockfleths gate 48 - Bruksendring av kjeller og loft til bolig, ingen nye boenheter
Saksnummer: 201920900

Stockfleths gate 50 - Innsetting av ny ytterdør og rehabilitering av vindu
Saksnummer: 202309233

Kierschows gate 7 m. fl. - Rivertzske Sameiet - Oppføring av brannalarmanlegg

Saksnummer: 202457826

Pågående plansak:
Lovisenberggata 15 med flere - Planforslag til politisk behandling - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere
Saksnummer 201711927 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.08.2017

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

### Legalpant

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

### Verneklasse/SEFRAK

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget:

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

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

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

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

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

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

2017
-Videre planlegging av rørarbeid basert på kartleggingsrapporter
-Vedlikeholdsrens av ventilasjonskanaler

2016

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

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

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

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

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

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

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

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 932,-
Nordvik grunnpakke med digitale salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 895,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 928,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mars 2025

## Megler

Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

## Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

# Stockfleths gate 47

# Stockfleths gate 47

Nabolaget Sagene - vurdert av 178 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)** | 430 elever, 37 klasser | 8 min 0.6 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)** | 527 elever, 28 klasser | 10 min 0.8 km |
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)** | 320 elever, 22 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)** | 472 elever, 30 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 412 elever, 25 klasser | 22 min 1.6 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 17 min 1.3 km |
| **Heltberg Bislett** | | 25 min |

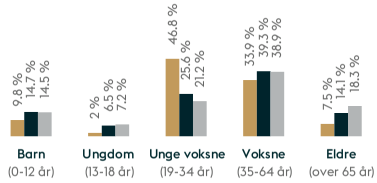
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Arkitekt Rivertz plass** | Linje 28, 34, 54 | 3 min 0.2 km |
| **Biermanns gate** | Linje 11, 12, 18 | 12 min 0.9 km |
| **Carl Berners plass** | Linje 5 | 27 min 1.9 km |
| **Nydalen stasjon** | Linje RE30, R31 | 8 min 3.1 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 9 min 3.2 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Pontoppidans barnehage (1-5 år...** | 35 barn | 3 min 0.2 km |
| **Maridalsveien barnehage (1-5 å...** | 65 barn | 5 min 0.4 km |
| **Løkkeberg barnehage (1-5 år)** | 54 barn | 6 min 0.4 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 70/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 2 min |
| Arkitekt Rivertz plass balløkk... | 3 min |
| SATS Sagene | 4 min |
| Sagene Squash Senter | 10 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 2024

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lilleng, Mikkel Bülow | 9578-5999-4-3414698 | 2025-03-04 20:29:46 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0012/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Stockfleths gate 47, 0461 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Mikkel Bülow Lilleng

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
11. mai 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 82868960
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Fasade ble pusset opp

**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, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arkel AS Mai 2021 Nytt skiringskap

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** Norsk Elkontroll

**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?**
Nei

**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

**Eventuell kommentar:** Det har blitt pusset opp fasade mens jeg har bodd her husker ikke når

**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

**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?**
Ja

**Beskriv:** - Riper i gulv - Sprekt stein i Peis

## Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**Beskriv:** - Byttet gulv i gang og på soverom - 2021 - Varmefolie på gulv i gang 2021 - Byttet tak i Hele leiligheten 2021

### 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: 20-0012/25**

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 220
Andelsnummer 134

**Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 47 m²**



Befaringsdato: 04.02.2025 Rapportdato: 05.03.2025 Oppdragsnr.: 22372-1058 Referansenummer: XO1723

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen Vår ref:

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.


Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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



Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 220
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0** — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1** — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

**TG 3** — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

**TG IU** — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1920. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater.

**Andelsleilighet - Byggeår: 1920**

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1920. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminatfliser og parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,40 m og i stue/ kjøkken til: 2,80 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

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

Avvik: Det har blitt tatt ned en lettvegg mellom stue/kjøkken, flyttet kjøkken fra nåværende soverom til stue, samt utvidet bad, hvor det har blitt fjernet en innvendig bod. Dette er et søknadspliktig tiltak. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

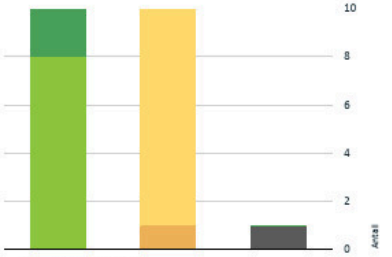


Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 220
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

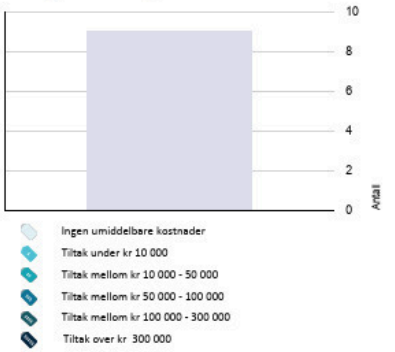
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vindu - bad Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > 3. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand



Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 220
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
1920

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2010.

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

### TG 2 Vindu - bad

Vindu med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket, samt noe svertesopp i vinduet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Dører

Malt entrédør med kikkehull.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det registreres manglende lyd- og brannklassifisert entrédør.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Lyd- og brannklassifisert entrédør må etableres for å lukker avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1920. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminatfliser og parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,40 m og i stue/ kjøkken til: 2,80 m.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

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

Dette ble målt i entré.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG IU Radon

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

### TG 1 Pipe og ildsted

Murstenspipe. Peisovn. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

### TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad og peisovn plassert i stuen.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

### Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv



Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 220
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig. Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

## 3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft ( kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

### TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert inkjøkkeninnredning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 220
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier opplyser at hele det elektriske anlegget er skiftet.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 220
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Loft | | 4 | | 4 | |
| 3. etasje | 47 | | | 47 | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **47** | **9** | | | |
| **SUM BRA** | **56** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Loftsbod | |
| 3. etasje | Entré, soverom, bad, og stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**
Fellesarealer:

- En loftsbod på ca. 4 m².
- En kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Avvik: Det har blitt tatt ned en lettvegg mellom stue/kjøkken, flyttet kjøkken fra nåværende soverom til stue, samt utvidet bad, hvor det har blitt fjernet en innvendig bod. Dette er et søknadspliktig tiltak. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*



Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 220
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 47 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.2.2025 | Marcus Pettersen | Takstingeniør |
| | Mikkel Bülow Lilleng | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Stockfleths gate 47, 0461 OSLO

**Hjemmelshaver**
Oslo Kommune. Gjelder feste: Vøyenvollen Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 952922173 | | OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS | Lilleng Mikkel Bülow |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
134

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.03.2025 | |



Stockfleths gate 47 , 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 220
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XO1723

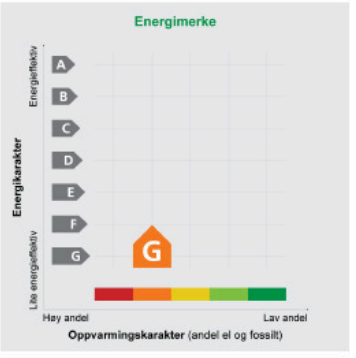
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Stockfleths Gate 47 |
| Postnr | 0461 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | 134 / |
| Gnr. | 221 |
| Bnr. | 220 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1120092 |
| Dato | 17.04.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Niklas Edvardsen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1920 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 47 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektrisk kjel<br>Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

| | |
|---|---|
| Adresse: Stockfleths Gate 47 | Gnr: 221 |
| Postnr/Sted: 0461 OSLO | Bnr: 220 |
| Leilighetsnummer: | Seksjonsnr: |
| Bolignr: | Festenr: |
| Dato: 17.04.2020 17:48:19 | Bygnnr: |
| Energimerkenummer: A2020-1120092 | |
| Ansvarlig for energiattesten: | |
| Energimerking er utført av: Niklas Edvardsen | |

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Brukertiltak

**Tips 1: 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.

**Tips 2: 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.

**Tips 3: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: 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.

**Tips 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: 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. Kjøl- 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | **Vår ref.:** | 5/134 | **Fødselsdato eier:** 09.11.1995 |
| STOCKFLETHS GATE 47 | **Type:** | Frittstående borettslag | |
| 0461 OSLO | **Eiere:** | Mikkel Bülow Lilleng | |
| **Organisasjonsnr:** 952 922 173 | **Andelsnr:** | 134 | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **4 140**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 578 |
| | Renter og avdrag | 137 |
| | Tillegg bredbånd og kabel-tv fleks | 467 |
| | Renter og avdrag | 341 |
| | Dugnadsbidrag - refunderes ved oppmøte på dugnad | 75 |
| | Felleskostnader | 2 443 |
| | Trappevasktillegg | 99 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 133 182 | Gjeld siste årsoppg.: | 141 449 |
| Klient ajourf. lån: | 26 057 221 | Klient gj. s. årsoppg.: | 27 715 388 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987196427, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 14.02.2025: 5.9% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 122
- Saldo per 14.02.2025: 6 149 472
- Andel av saldo: 31 385
- Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.03.2035 )

Lånenummer: 83987196435, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 14.02.2025: 5.9% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 47
- Saldo per 14.02.2025: 1 119 277
- Andel av saldo: 5 712
- Første termin/første avdrag: 30.12.2020 ( siste termin 30.12.2028 )

Lånenummer: 83987221367, Svenska Handelsbanken AB NUF
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 14.02.2025: 5.9% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 338
- Saldo per 14.02.2025: 18 826 791
- Andel av saldo: 96 085
- Første termin/første avdrag: 30.04.2023 ( siste termin 31.03.2053 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Gunilla Hansson |
| Adresse: | Fjørtoftsgate 3 |
| Postnr/-sted: | 0461 OSLO |
| E-post: | N/A |
| Webside: | www.voyenvollen.no |

Ikke forkjøpsrett

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 14.02.25 Side 2 av 5

| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | **Vår ref.:** | 5/134 | **Fødselsdato eier:** 09.11.1995 |
| STOCKFLETHS GATE 47 | **Type:** | Frittstående borettslag | |
| 0461 OSLO | **Eiere:** | Mikkel Bülow Lilleng | |
| **Organisasjonsnr:** 952 922 173 | | | |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 14.02.2025

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 141 449 | Andre inntekter: | 3 722 |
| Annen formue: | 29 934 | Utgifter: | 8 014 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 0 |
| Andelsnr: | 134 | 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, 1,00 |
| Avg. reguleres: | 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031, 01.11.2031 |

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

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 82868960 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1918 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0302 |
| Etasje: | 3/M | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | BOA | 49 | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Se vedtekter | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 005-041 | P-rom | 49 |

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | **Vår ref.:** | 5/134 | **Fødselsdato eier:** | 09.11.1995 |
| STOCKFLETHS GATE 47 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | **Eiere:** | Mikkel Bülow Lilleng | | |
| **Organisasjonsnr:** 952 922 173 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

NØKKELKOPIERING OG OPPDATERING AV DØRSKILT

Nøkler

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

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

Nøkkelbokser

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

Nøkkel til sikringsskap

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

Postkasseskilt

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

Ringeklokke

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

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

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

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

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

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

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



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | **Vår ref.:** | 5/134 | **Fødselsdato eier:** | 09.11.1995 |
| STOCKFLETHS GATE 47 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | **Eiere:** | Mikkel Bülow Lilleng | | |
| **Organisasjonsnr:** 952 922 173 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Telia kontaktes direkte hvis du lurer på noe.

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

2. Kun internett
Bredbåndshastighet 750 Mbps
Trådløst bredbåndsmodem

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

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

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | **Vår ref.:** | 5/134 | **Fødselsdato eier:** | 09.11.1995 |
| STOCKFLETHS GATE 47 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | **Eiere:** | Mikkel Bülow Lilleng | | |
| **Organisasjonsnr:** 952 922 173 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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

Annen informasjon:

**Borettslaget Vøyenvollen**

**Generalforsamling 2024**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 07.05.2024, kl 18:00

Sted: hos OBF i Sandakerveien 64



## 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.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til Epost ikke angitt for å være gyldig.

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 2024 i Borettslaget Vøyenvollen tirsdag 07.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



## Generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen

Tirsdag 07.05.2024, kl 18:00

hos OBF i Sandakerveien 64

### 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Vøyenvollen

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

### 2. Årsmelding 2023

### 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

**3.1 Årsregnskapet for 2023**

**3.2 Disponering av årets resultat**

**3.3 Revisjonsberetning**

**3.4 Orientering om budsjett for 2024**

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Det er forslått å honorere styret med kr 320 000,-.

**Forslag til vedtak:** Det er forslått å honorere styret med kr 320 000,-.

### 4. Forslag

**4.1 Forslag fra styret om at vedtak av 5 B 11. mai 2021 oppheves**

*Det ble på ordinær generalforsamlingen fattet følgende vedtak med 33 stemmer for, 4 stemmer mot:*

> *"Med forbehold om at styret får samarbeidet med sameiet i Fjørtofts gate 13 om dette, skal det etableres overdekket sykkelparkering nederst i nedre gård. Styret gis mandat til å anskaffe funksjonell og solid sykkelparkering med overdekking innenfor en budsjettramme på kr 100 000,- Beløpet legges inn i borettslagets budsjett. Mindre avvik håndteres av styret. Når styret har valgt løsning, men før arbeidene settes i gang, skal det styret søke om støtte fra Oslo kommunes tilskuddordning for sykkelparkering i borettslag for å dekke inntil 20 % av utgiftene."*

*I arbeid med vedtak om etablering av sykkelskur i nedre gård har tomtegrenser til Fjørtofts gate 13 (et annet borettslag via vår bakgård) vært utfordringen. Området hvor tiltaket er foreslått og vedtatt er hovedsakelig utenfor borettslagets tomtegrenser og vedtaket er derfor vanskelig å gjennomføre. Foreslått skur er i tillegg for stort til at det kan etableres et annet sted innenfor borettslagets egne tomtegrenser.*

*Formatet i vedtaket fra generalforsamling 11. mai 2021 kan ikke gjennomføres som det er foreslått og vedtatt. Styret stiller seg positive til å se på oppdatering av utvendig sykkellagring, men dette er ikke utredet ennå.*

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at vedtak 5 B i generalforsamlingen 11. mai 2021 oppheves.

### 4.2 Forslag fra styret om at vedtak av 5 C 7. mai 2018 oppheves

*Det ble på generalforsamlingen 7. mai 2018 vedtatt følgende:*

*"Borettslaget etablerer felles verksted på fellesområdet i kjeller. Styret får fullmakt til å avgjøre hva slags fasiliteter som skal være på tiltenkt areal"*

*Vedtak om felles verksted i kjeller er en veldig fin tanke, men det er dessverre vanskelig å få til på grunn av helse-, miljø- og sikkerhetsreglene som styret er pliktet til å følge. Styret har mulighet til å sette opp en arbeidsbenk og et el-uttak, men det kan ikke ligge verktøy eller andre fellesting i rommet på grunn av HMS reglementet. Et verksted blir i tillegg ofte definert som rom for varig opphold. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak i følge Plan- og Bygningsloven. Bruksendring vil kunne utløse krav om brannprosjektering og godkjente rømningsveier. Da dette ikke kan imøtekommes kan ikke formatet i vedtaket fra generalforsamling 7. mai 2018 gjennomføres som det er foreslått og vedtatt.*

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at vedtak 5 C i generalforsamlingen 7. mai 2018 oppheves.

### 4.3 Forslag fra styret om tillegg i punkt 4.2 i borettslagets vedtekter

Styret foreslår å vedta at det ikke er tillatt å fjerne eksisterende lufteluker i borettslagets andeler.

Det foreslås med dette følgende tillegg i vedtektene pkt. 4.2:

"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."

**Forslag til vedtak:** Nytt punkt, foreslått av styret, vedtas.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Gunilla Hansson har fullført sin periode.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Birk Akselsønn Systad har fullført sin periode.

Nikolai Liknes Hansen har fullført sin periode.

Torill Hafskolt trekker seg fra styret da hun skal flytte.

Kjersti Horndalsveen Eilertsen trekker seg fra styret da hun skal flytte.

Vi må derfor ha nye styremedlemmer.



### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sunniva Brandtzæg

Synne Haga

### 5.4 Valg av valgkomité

Følgende har fullført sitt verv:

Kaja Fjellberg Pettersen
Mads Steenfeldt-Foss

## 6. 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, 08.04.2024

Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Styreleder, Gunilla Hansson
Styremedlem, Torill Hafskolt
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad
Styremedlem, Kjersti Horndalsveen Eilertsen
Styremedlem, Nikolai Liknes Hansen
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg
Varamedlem, Synne Haga

# ÅRSMELDING

# 2023



## Årsmelding 2023 for Borettslaget Vøyenvollen

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

### Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunilla Hansson
Styremedlem, Torill Hafskolt
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad
Styremedlem, Kjersti Horndalsveen Eilertsen
Styremedlem, Nikolai Liknes Hansen
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg
Varamedlem, Synne Haga

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

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

### Forretnings- og regnskapsførsel

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

### Generelle opplysninger om Borettslaget Vøyenvollen

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

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

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

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

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

### Bruksoverlating/Fremleie

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

## Vaskeri

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

## Parkering

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

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

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

## Nøkler, skilt

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

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

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



## HMS - internkontroll

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

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

For å oppfylle kravene må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder og 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 uinformasjon om våre forsikringssaker.

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 25 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

2022
Fasaderehabilitering Del 3 utført

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

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

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

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

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

2017
Videre planlegging av rørarbeid basert på kartleggingsrapporter
Vedlikeholdsrens av ventilasjonskanaler

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

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

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

2013



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

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

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

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

## Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 styremøter. Styret har svart kontinuerlig på henvendelser fra andelseiere via hjemmesiden, produsert og distribuert kvartalsvis informasjonsskriv, samt andre skriv på fysisk oppslagstavle/postkasse, nettside 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.

**Siden forrige ordinære generalforsamling:**

**Økonomi og felleskostnader**
Styret måtte foreta flere økninger av felleskostnadene ila 2023. Økte kostnader ved renter og avdrag, samt generell prisstigning fra leverandører var årsaken til dette. Alle 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.

**Stikkledning utenfor Stockfleths gate 49**
I forbindelse med en vannlekkasje i Stockfleths gate ble det oppdaget feil på en av borettslagets stikkledninger. Da stikkledninger er borettslagets kobling til den kommunale infrastrukturen ble Oslo kommune involvert. Vann- og avløpsetaten befarte skaden og styret ble pålagt å kartlegge hvor feilen oppstod.

Skaden var på selve stikkledningen og kostnadene for reparasjon var derfor borettslagets ansvar. Etter grundige undersøkelser hvor prisforskjellen i tilbudene ble avgjørende, valgte styret Rørlegger-Sentralen AS til å gjennomføre reparasjonen av stikkledningen. Arbeidet ble fullført innenfor anslått tidsramme og pris.

**Forsikringssaker**
Vi har totalt hatt ti forsikringssaker registrert hos Gjensidige i løpet av 2023. Skadene oppstår ofte i form av vannlekkasjer fra tak og takvinduer, balkonger med tette sluk og

snøsmelting, eldre varmtvannstanker og andre installasjoner på bad.

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

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

**Parkeringsplasser Stockfleths gate 45**
Styret opplevde i 2023 at beboere fikk parkeringsbøter på de seks parkeringsplassene ved Stockfleths gate 45. Det ble derfor bestemt at disse plassene ikke skulle benyttes frem til saken ble avklart. Det er flere involvert i denne saken og styret har lagt ned mye arbeid som omfatter involvering av både Bymiljøetaten og Plan- og Bygningsetaten. Forretningsfører, arkitekt og jurist er engasjert for å finne en løsning. Saken er ikke ferdigbehandlet, men mye er allerede avklart. Styret håper på å gjennomføre ny loddtrekning av alle arkeringsplasser i mai 2024.

**Dørtelefonsystemet**
Dørtelefonsystemet i borettslaget fungerer i de fleste oppganger, men det er en del avvik. Styret har derfor undersøkt muligheter for utbedring av systemet. Det ble innhentet fire tilbud på utbedringen, vi mottok kun tre. En utbedring av alle dørtelefoner ved ytterdører og i andeler vil koste over 1 000 000 kr. Dette er en stor utgift og det ble derfor besluttet å utbedre systemene etter behov.

**Radonmåling**
I løpet av året har vi innhentet tilbud fra ulike leverandører for radonmåling, inngått avtale, koordinert utdeling av radonmåler til alle i første etasje og samlet inn alle målere to måneder etter. Videre har vi fått disse analysert. Alle oppganger utenom en var godt innenfor normalen. Der det ble registrert forhøyede verdier ble det installert radonbrønn (i 2024).

**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
- Deltatt på HMS kurs
- Utbedret puss og murkant etter ras fra gesims ved Fjørtofts gate 1
- Gjennomgang av fellesarealer for kartlegging av entuelle brannfarer
- Snørydding og strøing ved vinterstid (kontinuerlig på vakt)
- Varsling og forebygging av potensiell istappfare (ved behov)
- Oppdatert alt av branninformasjon til andelseiere på hjemmeside og i oppganger
- Utbedret brannsikkerheten på utbygde loft slik at de er bedre dekket av brannalarmsystemet i borettslaget
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og sjekk av alle detektorer i andeler på 3. etasje
- Håndtering av akutte saker som for eksempel vannlekkasjer
- Oppdatert retningslinjer i husordensreglene og generelle skriv angående oppussing/renovering for å forebygge mulige hendelser
- Utbedring av det elektriske anlegget
- HMS-egenerklæringsskjema revidert og utlevert til andelseiere
- Reparasjon av takbeslag og taksten



- Omfattende kartlegging av røykluktsutfordringer i enkelte andeler, hvor vi blant annet har installert en avtrekksvifte.

**Oppgaver for øvrig**

- Planlagt og gjennomført generalforsamling + 2 ekstraordinære generalforsamlinger
- Oppfølging etter fasaderehabiliteringen
- Planlagt og arrangert vår- og høstdugnad samt en ekstra dugnad i juni for å flytte barnevognsgarasjer, sykkelstativ mm.
- Generell oppdatering av hjemmeside og dokumenter med praktisk informasjon innenfor blant annet inneklima, vannlekkasjer, brannsikkerhet m.m.
- 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
- Kontinuerlig håndtering av beboerhenvendelser
- Ettersyn og vedlikehold av søppelhus og avfallshåndtering
- Oppstart og etablering av ny renholdstjeneste
- Kontinuerlig dialog med vaktmester- og renholdstjenesten, inkludert evalueringsmøter
- Møter med forretningsfører
- Oppfølging av inkassosaker
- Deltatt på kurs om forsikringssaker og HMS
- Sykkelrydding hvor alle beboere kunne komme å få en eldre sykkel
- Inngått serviceavtale for vaskemaskiner og tørketromler
- Dialog med nabo i Fjørtofts gate 13/Stockfleths gate 33
- Endring av kontrakt for kjøp av utbyggingsrett til fellesareal og godkjenning av utbygging av loft (vedtak fra generalforsamling i mai 2023)
- Montert feste til nøkkelbokser på det lille huset ved Stockfleths gate 41
- Oppdatering av H-nummer og grunnboksutskrifter hos kartverket
- Oppfølging av leietaker i vaktmesterboligen

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

Takk for tilliten!

Vennlig hilsen,
Gunilla, Kjersti, Torill, Nikolai og Birk

## Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 1 167 550, og endringer i disponible midler på kr 223 822.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

18.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Vøyenvollen

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2024

# ÅRSREGNSKAP

# 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 8 843 077 | 7 643 148 | 8 765 339 | 9 411 438 |
| **Sum** | | **8 843 077** | **7 643 148** | **8 765 339** | **9 411 438** |
| Ekstraordinære inntekter | 2 | 128 347 | 190 309 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | | **128 347** | **190 309** | **0** | **0** |
| **Sum** | | **8 971 424** | **7 833 457** | **8 765 339** | **9 411 438** |
| Forretningsførsel og revisjon | 3 | 436 802 | 419 706 | 426 520 | 447 000 |
| Lønn og honorarer | 4 | 410 760 | 436 466 | 410 760 | 370 760 |
| Vedlikehold | 5 | 4 481 928 | 7 819 254 | 4 400 000 | 1 330 000 |
| Eksterne tjenester | 6 | 680 586 | 1 282 981 | 684 000 | 717 500 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 979 509 | 882 490 | 947 000 | 1 026 720 |
| Forsikring | | 943 588 | 875 697 | 962 000 | 1 010 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 242 544 | 1 055 746 | 1 263 000 | 1 490 000 |
| Festeavgifter | | 154 274 | 154 274 | 154 274 | 154 274 |
| Brensel og strøm | | 299 686 | 407 090 | 420 000 | 300 000 |
| Drift maskiner | | 0 | 1 026 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 336 952 | 231 419 | 164 300 | 173 000 |
| Avskrivninger | 8, 13 | 4 470 | 4 470 | 0 | 0 |
| **Sum** | | **9 971 099** | **13 570 618** | **9 831 854** | **7 019 254** |
| **Driftsresultat** | | **-999 675** | **-5 737 161** | **-1 066 515** | **2 392 184** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Aksjeutbytte fra OBF | 3 | 231 721 | 277 810 | 200 000 | 200 000 |
| Renteinntekter | 9 | 59 988 | 46 398 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 10 | 1 304 736 | 635 946 | 939 830 | 1 484 634 |
| Andre finansposter | 11 | 80 854 | 82 666 | 60 000 | 60 000 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-932 172** | **-229 072** | **-679 830** | **-1 224 634** |
| **Årsresultat** | **12** | **-1 931 847** | **-5 966 233** | **-1 746 345** | **1 167 550** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -18 300 833 | -25 310 105 | -942 937 | -943 728 |
| Opptak lån | | 19 321 000 | 32 268 000 | 0 | 0 |
| Andre endringer i disponible midler | 12 | 4 470 | 4 470 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **12** | **-907 210** | **996 132** | **-2 689 282** | **223 822** |



## Årsregnskap 2023 - Balanse

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 14 | 1 069 926 | 1 074 396 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 15 | 2 600 | 2 600 |
| **Sum anleggsmidler** | **13** | **1 072 526** | **1 076 996** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 22 019 | 33 766 |
| Til gode av forretningsfører | | 300 | 100 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 16 | 1 288 291 | 1 902 239 |
| Andre fordringer | | 1 110 | 606 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 914 611 | 2 010 777 |
| Innestående på særvilkår | | 69 164 | 67 534 |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 295 495** | **4 015 022** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 368 021** | **5 092 018** |

## Årsregnskap 2023 - Balanse

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 17 | 50 200 | 50 200 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -22 265 571 | -16 299 338 |
| Årets resultat | 12 | -1 931 847 | -5 966 233 |
| **Sum egenkapital** | **18** | **-24 147 218** | **-22 215 371** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 19 | 27 099 698 | 26 079 531 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **27 099 698** | **26 079 531** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 8 674 | 24 128 |
| Leverandørgjeld | | 1 369 989 | 1 076 693 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 30 |
| Påløpne renter | | 8 260 | 5 574 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 28 619 | 121 434 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 415 541** | **1 227 858** |
| **Sum gjeld** | | **28 515 239** | **27 307 389** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 368 021** | **5 092 018** |

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Gunilla Hansson<br>Styreleder | Nikolai Liknes Hansen<br>Styremedlem | Birk Akselsønn Systad<br>Styremedlem |
| Torill Hafskolt<br>Styremedlem | Kjersti Horndalsveen Eilertsen<br>Styremedlem | |



## Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 5 374 244 | 4 901 765 | 5 313 747 | 5 420 430 |
| 3601 Leieinntekt vaktmesterbolig | 220 725 | 115 936 | 180 000 | 199 202 |
| 3605 Leieinntekter barnevogngarasje | 11 700 | 7 085 | 7 000 | 11 700 |
| 3607 Renter og avdrag | 1 877 993 | 1 436 648 | 2 008 592 | 2 428 362 |
| 3608 Inntekt diverse tillegg | 5 500 | 5 500 | 0 | 0 |
| 3611 Inntekt trappevask | 204 228 | 169 092 | 204 000 | 217 404 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 659 898 | 566 568 | 636 500 | 0 |
| 3613 Salg av nøkler | 0 | 200 | 0 | 0 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 309 636 | 278 892 | 310 500 | 1 021 140 |
| 3630 Dugnadsbidrag | 84 900 | 82 200 | 50 000 | 50 000 |
| 3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader | 7 858 | 2 282 | 0 | 0 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 26 550 | 30 500 | 30 000 | 21 600 |
| 3690 Andre inntekter | 4 600 | 1 500 | 10 000 | 6 600 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 17 745 | 14 980 | 15 000 | 15 000 |
| 3695 Inn- og utflyttingsgebyr | 37 500 | 30 000 | 0 | 20 000 |
| **Sum** | **8 843 077** | **7 643 148** | **8 765 339** | **9 411 438** |

### Note 2 - Ekstraordinære inntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8400 Ekstraordinære inntekter | 128 347 | 190 309 | 0 | 0 |
| **Sum** | **128 347** | **190 309** | **0** | **0** |

Konto 8400 gjelder restoppgjør etter salg av fellesareal og erstatningsutbetalinger.

## Note 3 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 6 500 | 6 500 | 6 950 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | 353 820 | 330 984 | 353 800 | 368 000 |
| Aksjeutbytte fra OBF | -231 721 | -277 810 | -200 000 | -200 000 |
| Annen regnskapsførsel | 76 482 | 82 222 | 65 770 | 72 000 |
| **Sum** | **205 081** | **141 896** | **226 520** | **247 000** |

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 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 360 000 | 360 000 | 360 000 | 320 000 |
| Lønn og feriepenger | 0 | 24 220 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 50 760 | 54 492 | 50 760 | 50 760 |
| Andre godtgjørelser | 0 | 236 | 0 | 0 |
| **Sum** | **410 760** | **420 850** | **410 760** | **370 760** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

## Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 3 423 122 | 7 480 657 | 1 000 000 | 1 330 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 77 519 | 75 196 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 656 840 | 183 607 | 300 000 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 304 446 | 0 | 100 000 | 0 |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 0 | 55 147 | 3 000 000 | 0 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 4 646 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 20 000 | 20 000 | 0 | 0 |
| **Sum** | **4 481 928** | **7 819 254** | **4 400 000** | **1 330 000** |

## Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 394 225 | 414 898 | 450 000 | 360 000 |
| 6360 Renhold | 209 150 | 182 210 | 204 000 | 217 500 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 28 925 | 7 000 | 0 | 60 000 |
| 6725 Juridisk rådgivning | 13 501 | 21 876 | 0 | 0 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar | 0 | 0 | 20 000 | 30 000 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 25 012 | 652 409 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 9 773 | 4 588 | 10 000 | 50 000 |
| **Sum** | **680 586** | **1 282 981** | **684 000** | **717 500** |



Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

## Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 10 421 | 0 | 0 |
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 6 064 | 6 016 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 16 978 | 14 934 | 14 300 | 23 000 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 33 580 | 13 715 | 0 | 0 |
| 7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig | 0 | 2 098 | 0 | 0 |
| 7130 Reisekostnad, opplysningspliktig | 0 | 2 246 | 0 | 0 |
| 7420 Gave, fradragsberettiget | 909 | 879 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 9 227 | 6 529 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 15 628 | 10 443 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 5 974 | 0 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 184 765 | 78 566 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 63 827 | 85 573 | 150 000 | 150 000 |
| **Sum** | **336 952** | **231 419** | **164 300** | **173 000** |

## Note 8 - Avskrivninger

| | | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6011 Avskrivning tekniske anlegg | | 4 470 | 4 470 | 0 | 0 |
| **Sum** | **13** | **4 470** | **4 470** | **0** | **0** |

## Note 9 - Renteinntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 59 988 | 44 265 | 0 | 0 |
| 8055 Renteinntekt særvilkår 3 | 0 | 2 133 | 0 | 0 |
| **Sum** | **59 988** | **46 398** | **0** | **0** |

## Note 10 - Rentekostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8144 Lånenr 8398.71.96419 | 0 | 28 846 | 0 | 0 |
| 8145 Lånenr 8398.71.96427 | 326 691 | 187 394 | 279 491 | 357 083 |
| 8146 Lånenr 8398.71.96435 | 72 339 | 45 165 | 62 642 | 71 903 |
| 8150 Lånenr 8398.72.10411 | 0 | 172 760 | 0 | 0 |
| 8151 Lånenr 8398.72.15073 | 169 350 | 201 781 | 0 | 0 |
| 8152 Lånenr 8398.72.21367 | 736 356 | 0 | 597 697 | 1 055 648 |
| **Sum** | **1 304 736** | **635 946** | **939 830** | **1 484 634** |

## Note 11 - Andre finansposter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Andre finansinntekter | 80 854 | 82 666 | 60 000 | 60 000 |
| **Sum** | **80 854** | **82 666** | **60 000** | **60 000** |

## Note 12 - Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **2 787 164** | **1 791 032** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | -1 931 847 | -5 966 233 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 4 470 | 4 470 |
| Opptak av langsiktig lån | 19 321 000 | 32 268 000 |
| Avdrag langsiktig lån | -18 300 833 | -25 310 105 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-907 210** | **996 132** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **1 879 954** | **2 787 164** |

## Note 13 - Anleggsmidler

| | Barnevognsgarasje |
|---|---|
| **Saldogrunnlag 01.01** | **67 050** |
| Tilgang/avgang | 0 |
| **Verdi per 31.12 før avskrivninger** | **67 050** |
| Avskrivninger per 1.1. | 0 |
| **Avskrivninger 2015 - 2022** | **35 760** |
| **Årets avskrivninger** | **4 470** |
| **Totale avskrivninger** | **40 230** |
| **Økonomisk levetid** | **15 år** |
| **Balanseført verdi 31.12** | **26 820** |
| **Avskrivningsmetode** | **Lineær** |

## Note 14 - Bygninger

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

## Note 15 - Aksjer og andeler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 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 16 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 1 017 117 | 941 758 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 271 174 | 960 481 |
| **Sum** | **1 288 291** | **1 902 239** |



Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

## Note 17 - Andelskapital

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

## Note 18 - Egenkapital

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

## Note 19 - Lån

| Kreditor: | Handelsbanken | Handelsbanken | Handelsbanken | Handelsbanken |
|---|---|---|---|---|
| Formål: | Refinansiering av lån 8398.72.10411, samt opplåning MNOK 3 til fasaderehabilitering. | 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. | Rehabiliteringfasade og refinansiering løpende lån nr. 8398.72.15073. |
| **Lånenummer:** | **83987215073** | **83987196435** | **83987196427** | **83987221367** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2020 | 2020 | 2023 |
| Rentesats: | 4.15 % | 5.65 % | 5.65 % | 5.65 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2023 | 30.12.2028 | 30.03.2035 | 30.03.2053 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 17 518 000 | 2 300 000 | 8 350 000 | 19 321 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 17 401 642 | 1 626 609 | 7 051 280 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 17 401 642 | 240 578 | 437 932 | 220 681 |
| Opptak i perioden: | 0 | 0 | 0 | 19 321 000 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **0** | **1 386 031** | **6 613 348** | **19 100 319** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 0 | 0 | 4 202 525 | 17 674 712 |

## Lån

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987196427 | 1 | 90 924 | 90 924 |
| | 1 | 80 592 | 80 592 |
| | 1 | 67 504 | 67 504 |
| | 1 | 65 438 | 65 438 |
| | 2 | 61 994 | 123 988 |
| | 1 | 61 305 | 61 305 |
| | 1 | 59 238 | 59 238 |
| | 2 | 58 550 | 117 100 |
| | 2 | 57 861 | 115 722 |
| | 4 | 56 483 | 225 932 |
| | 1 | 55 794 | 55 794 |
| | 1 | 55 105 | 55 105 |
| | 2 | 54 417 | 108 834 |
| | 1 | 53 728 | 53 728 |
| | 3 | 53 039 | 159 117 |
| | 2 | 52 350 | 104 700 |
| | 1 | 51 661 | 51 661 |
| | 2 | 50 973 | 101 946 |
| | 1 | 49 595 | 49 595 |
| | 1 | 48 906 | 48 906 |
| | 1 | 46 840 | 46 840 |
| | 1 | 46 151 | 46 151 |
| | 3 | 45 462 | 136 386 |





## Lån

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 44 773 | 44 773 |
| | 1 | 44 084 | 44 084 |
| | 2 | 43 396 | 86 792 |
| | 1 | 41 329 | 41 329 |
| | 2 | 40 640 | 81 280 |
| | 3 | 39 263 | 117 789 |
| | 1 | 38 574 | 38 574 |
| | 5 | 37 885 | 189 425 |
| | 5 | 37 196 | 185 980 |
| | 3 | 36 507 | 109 521 |
| | 9 | 35 819 | 322 371 |
| | 8 | 35 130 | 281 040 |
| | 6 | 34 441 | 206 646 |
| | 18 | 33 752 | 607 536 |
| | 9 | 33 063 | 297 567 |
| | 4 | 32 374 | 129 496 |
| | 7 | 31 686 | 221 802 |
| | 4 | 30 997 | 123 988 |
| | 2 | 30 308 | 60 616 |
| | 6 | 29 619 | 177 714 |
| | 2 | 28 930 | 57 860 |
| | 2 | 28 242 | 56 484 |
| | 3 | 27 553 | 82 659 |
| | 3 | 26 864 | 80 592 |
| | 5 | 26 175 | 130 875 |
| | 2 | 25 486 | 50 972 |
| | 3 | 24 797 | 74 391 |
| | 7 | 24 109 | 168 763 |
| | 8 | 23 420 | 187 360 |
| | 6 | 22 731 | 136 386 |
| | 4 | 22 042 | 88 168 |
| | 3 | 21 353 | 64 059 |
| | 2 | 19 976 | 39 952 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987196435 | 1 | 19 056 | 19 056 |
| | 1 | 16 890 | 16 890 |
| | 1 | 14 148 | 14 148 |
| | 1 | 13 715 | 13 715 |
| | 2 | 12 993 | 25 986 |
| | 1 | 12 848 | 12 848 |
| | 1 | 12 415 | 12 415 |
| | 2 | 12 271 | 24 542 |
| | 2 | 12 127 | 24 254 |
| | 4 | 11 838 | 47 352 |
| | 1 | 11 693 | 11 693 |
| | 1 | 11 549 | 11 549 |
| | 2 | 11 405 | 22 810 |
| | 1 | 11 260 | 11 260 |
| | 3 | 11 116 | 33 348 |
| | 2 | 10 972 | 21 944 |
| | 1 | 10 827 | 10 827 |

## Lån

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 2 | 10 683 | 21 366 |
| | 1 | 10 394 | 10 394 |
| | 1 | 10 250 | 10 250 |
| | 1 | 9 817 | 9 817 |
| | 1 | 9 672 | 9 672 |
| | 3 | 9 528 | 28 584 |
| | 1 | 9 384 | 9 384 |
| | 1 | 9 239 | 9 239 |
| | 2 | 9 095 | 18 190 |
| | 1 | 8 662 | 8 662 |
| | 2 | 8 517 | 17 034 |
| | 3 | 8 229 | 24 687 |
| | 1 | 8 084 | 8 084 |
| | 5 | 7 940 | 39 700 |
| | 5 | 7 796 | 38 980 |
| | 3 | 7 651 | 22 953 |
| | 9 | 7 507 | 67 563 |
| | 8 | 7 363 | 58 904 |
| | 6 | 7 218 | 43 308 |
| | 18 | 7 074 | 127 332 |
| | 9 | 6 929 | 62 361 |
| | 4 | 6 785 | 27 140 |
| | 7 | 6 641 | 46 487 |
| | 4 | 6 496 | 25 984 |
| | 2 | 6 352 | 12 704 |
| | 6 | 6 208 | 37 248 |
| | 2 | 6 063 | 12 126 |
| | 2 | 5 919 | 11 838 |
| | 3 | 5 775 | 17 325 |
| | 3 | 5 630 | 16 890 |
| | 5 | 5 486 | 27 430 |
| | 2 | 5 341 | 10 682 |
| | 3 | 5 197 | 15 591 |
| | 7 | 5 053 | 35 371 |
| | 8 | 4 908 | 39 264 |
| | 6 | 4 764 | 28 584 |
| | 4 | 4 620 | 18 480 |
| | 3 | 4 475 | 13 425 |
| | 2 | 4 187 | 8 374 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987221367 | 1 | 262 602 | 262 602 |
| | 1 | 232 761 | 232 761 |
| | 1 | 194 962 | 194 962 |
| | 1 | 188 994 | 188 994 |
| | 2 | 179 047 | 358 094 |
| | 1 | 177 057 | 177 057 |
| | 1 | 171 089 | 171 089 |
| | 2 | 169 100 | 338 200 |
| | 2 | 167 110 | 334 220 |
| | 4 | 163 132 | 652 528 |
| | 1 | 161 142 | 161 142 |



Noter 5 Borettslaget Vøyenvollen

## Lån

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 159 153 | 159 153 |
| | 2 | 157 163 | 314 326 |
| | 1 | 155 174 | 155 174 |
| | 3 | 153 185 | 459 555 |
| | 2 | 151 195 | 302 390 |
| | 1 | 149 206 | 149 206 |
| | 2 | 147 216 | 294 432 |
| | 1 | 143 237 | 143 237 |
| | 1 | 141 248 | 141 248 |
| | 1 | 135 280 | 135 280 |
| | 1 | 133 290 | 133 290 |
| | 3 | 131 301 | 393 903 |
| | 1 | 129 312 | 129 312 |
| | 1 | 127 322 | 127 322 |
| | 2 | 125 333 | 250 666 |
| | 1 | 119 365 | 119 365 |
| | 2 | 117 375 | 234 750 |
| | 3 | 113 396 | 340 188 |
| | 1 | 111 407 | 111 407 |
| | 5 | 109 418 | 547 090 |
| | 5 | 107 428 | 537 140 |
| | 3 | 105 439 | 316 317 |
| | 9 | 103 449 | 931 041 |
| | 8 | 101 460 | 811 680 |
| | 6 | 99 470 | 596 820 |
| | 18 | 97 481 | 1 754 658 |
| | 9 | 95 492 | 859 428 |
| | 4 | 93 502 | 374 008 |
| | 7 | 91 513 | 640 591 |
| | 4 | 89 523 | 358 092 |
| | 2 | 87 534 | 175 068 |
| | 6 | 85 545 | 513 270 |
| | 2 | 83 555 | 167 110 |
| | 2 | 81 566 | 163 132 |
| | 3 | 79 576 | 238 728 |
| | 3 | 77 587 | 232 761 |
| | 5 | 75 598 | 377 990 |
| | 2 | 73 608 | 147 216 |
| | 3 | 71 619 | 214 857 |
| | 7 | 69 629 | 487 403 |
| | 8 | 67 640 | 541 120 |
| | 6 | 65 651 | 393 906 |
| | 4 | 63 661 | 254 644 |
| | 3 | 61 672 | 185 016 |
| | 2 | 57 693 | 115 386 |

## Kommentarer til lån

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



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vøyenvollen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Vøyenvollen**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Gunilla Hansson (sign.) | 18.04.2024 |
| Styremedlem | Kjersti Horndalsveen Eilertsen (sign.) | 18.04.2024 |
| Styremedlem | Nikolai Liknes Hansen (sign.) | 18.04.2024 |
| Styremedlem | Torill Hafskolt (sign.) | 18.04.2024 |
| Styremedlem | Birk Akselsønn Systad (sign.) | 18.04.2024 |

# VEDLEGG



SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenvollen

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vøyenvollen som viser et underskudd på NOK 1 931 847. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

*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, 18. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



# Elektronisk signatur

| Signert av | Dato og tid<br>*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)* |
|---|---|
| ***WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***<br>*Norwegian Buypass* | 04/18/2024 22:53:52 |

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2024



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - hos OBF i Sandakerveien 64.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Vøyenvollen

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 12 andelseiere og 7 representert med fullmakt, til sammen 19 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:**
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Mikkel Maanum og Marie Heggelund valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2024

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr 320 000,-.

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr. 320 000,-

## 4. Forslag

### 4.1 Forslag fra styret om at vedtak av 5 B 11. mai 2021 oppheves

*Det ble på ordinær generalforsamlingen fattet følgende vedtak med 33 stemmer for, 4 stemmer mot:*

> *"Med forbehold om at styret får samarbeidet med sameiet i Fjørtofts gate 13 om dette, skal det etableres overdekket sykkelparkering nederst i nedre gård. Styret gis mandat til å anskaffe funksjonell og solid sykkelparkering med overdekking innenfor en budsjettramme på kr 100 000,- Beløpet legges inn i borettslagets budsjett. Mindre avvik håndteres av styret. Når styret har valgt løsning, men før arbeidene settes i gang, skal det styret søke om støtte fra Oslo kommunes tilskuddordning for sykkelparkering i borettslag for å dekke inntil 20 % av utgiftene."*

*I arbeid med vedtak om etablering av sykkelskur i nedre gård har tomtegrenser til Fjørtofts gate 13 (et annet borettslag via vår bakgård) vært utfordringen. Området hvor tiltaket er foreslått og vedtatt er hovedsakelig utenfor borettslagets tomtegrenser og vedtaket er derfor vanskelig å gjennomføre. Foreslått skur er i tillegg for stort til at det kan etableres et annet sted innenfor borettslagets egne tomtegrenser.*

*Formatet i vedtaket fra generalforsamling 11. mai 2021 kan ikke gjennomføres som det er foreslått og vedtatt. Styret stiller seg positive til å se på oppdatering av utvendig sykkellagring, men dette er ikke utredet ennå.*

**Vedtak:**
Forslaget ble enstemmig vedtatt.



### 4.2 Forslag fra styret om at vedtak av 5 C 7. mai 2018 oppheves

*Det ble på generalforsamlingen 7. mai 2018 vedtatt følgende:*

> *"Borettslaget etablerer felles verksted på fellesområdet i kjeller. Styret får fullmakt til å avgjøre hva slags fasiliteter som skal være på tiltenkt areal"*

*Vedtak om felles verksted i kjeller er en veldig fin tanke, men det er dessverre vanskelig å få til på grunn av helse-, miljø- og sikkerhetsreglene som styret er pliktet til å følge. Styret har mulighet til å sette opp en arbeidsbenk og et el-uttak, men det kan ikke ligge verktøy eller andre fellesting i rommet på grunn av HMS reglementet.*
*Et verksted blir i tillegg ofte definert som rom for varig opphold. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak i følge Plan- og Bygningsloven. Bruksendring vil kunne utløse krav om brannprosjektering og godkjente rømningsveier. Da dette ikke kan imøtekommes kan ikke formatet i vedtaket fra generalforsamling 7. mai 2018 gjennomføres som det er foreslått og vedtatt.*

**Vedtak:**
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### 4.3 Forslag fra styret om tillegg i punkt 4.2 i borettslagets vedtekter

Styret foreslår å vedta at det ikke er tillatt å fjerne eksisterende lufteluker i borettslagets andeler.

Det foreslås med dette følgende tillegg i vedtektene pkt. 4.2:

"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."

**Vedtak:**
Nytt punkt, foreslått av styret, vedtas enstemmig.

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Gunilla Hansson har fullført sin periode.

**Vedtak:**
Gunilla Hansson ble valgt som styreleder for 2 år.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Birk Akselsønn Systad har fullført sin periode.

Nikolai Liknes Hansen har fullført sin periode.

Torill Hafskolt trekker seg fra styret da hun skal flytte.

Kjersti Horndalsveen Eilertsen trekker seg fra styret da hun skal flytte.

Vi må derfor ha nye styremedlemmer.

**Vedtak:**
Birk Akselsønn Systad og Nikolai Liknes Hansen ble valgt for 2 år.

Kristian Gjestrum og Maja Jordahl ble valgt for 1 år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sunniva Brandtzæg

Synne Haga

**Vedtak:**
Sunniva Brandtzæg og Marie Heggelund ble valgt for 1 år.

### 5.4 Valg av valgkomité

Følgende har fullført sitt verv:

Kaja Fjellberg Pettersen
Mads Steenfeldt-Foss

**Vedtak:**
Anna Espegard og Mikkel Maanum ble valgt til ny valgkomite.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:08

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gunilla Hansson for 2 nye år
Styremedlem, Kristian Gjestrum for 1 år
Styremedlem, Maja Jordahl for 1 år
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad for 2 nye år
Styremedlem, Nikolai Liknes Hansen for 2 nye år
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg for 1 år
Varamedlem, Marie Heggelund for 1 år



Protokoll for Borettslaget Vøyenvollen

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Hilde Lind Jørgensen (sign.) | 08.05.2024 |
| Sekretær | Hilde Lind Jørgensen (sign.) | 08.05.2024 |
| Protokollvitne | Mikkel Maanum (sign.) | 08.05.2024 |
| Protokollvitne | Marie Heggelund (sign.) | 08.05.2024 |

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET VØYENVOLLEN

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Borettslaget Vøyenvollen. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 192 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Utvidelse av leilighet etter bygningens opprinnelige ferdigstillelse, medfører ikke utvidelse av andelskapitalen.
Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Etter hvert som leiligheter blir ledige, kan disse tillegges de tilstøtende leiligheter i samme plan, dersom en eller flere av disse er interessert og har behov for, og fyller vilkårene for sammenslåing. Ved sammenslåing av leiligheter, blir også de respektive andelsbevis sammenslått til ett.

### *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år, dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.





Ved et eventuelt avslaget, skal det gis melding om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde husstand med da han døde.

Godkjenning kan heller ikke nektes når overdragelsen er et nødvendig bytte av boliger, og den tidligere andelseieren skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til styret, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

## 3 Bruk av andelen

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### *3.2 Overlating av bruk til andre*

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal bli orientert i forkant ved overlating av bruken av hele boligen, med angivelse av hvem som leier og for hvilken periode.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### *4.1 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

### *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.





Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

Det er, i forbindelse med oppussing eller andre endringer i andeler, ikke tillatt å lukke/stenge eller fjerne lufteluker/ventiler internt i andelen eller direkte ut gjennom yttervegger (til fasaden). Eksisterende ventiler, både til ventilasjonssjakter og gjennom yttervegger, skal bevares og holdes åpne så den naturlige ventilasjonen opprettholdes best mulig.

### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5 Felleskostnader

### *5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling*

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

### *5.2 Panterett*

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6 Generalforsamling

### *6.1 Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### *6.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Fremleieboer har møte- og talerett på generalforsamlingen

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### *6.3 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### *6.4 Habilitet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100





### *6.5 Innkalling til generalforsamling*

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær 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 mist 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styremøte ledes av formannen og, om denne ikke er tilstede, av nestformannen. Er ingen av disse til stede velges møteleder. Ved stemmelikhet ved valg av møteleder avgjøres valget ved loddtrekning. Styret treffer vedtak ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

### *6.10 Habilitet*

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### *6.11 Firmategning*

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.





### *6.12 Forretningsfører*

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### *6.13 Misbruk av posisjon i laget*

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 7 Diverse

### *7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel*

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

### *7.2 Dyrehold*

Andelseiere som ønsker å anskaffe dyr, må søke styret om tillatelse. Styret vil imidlertid føre en liberal praksis ved godkjenninger.

### *7.3 Revisjon*

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### *7.4*

Laget har i generalforsamling 20.05.2003 fattet prinsippvedtak om at borett til fellesareal på loft skal kunne etableres og tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det, og forutsatt at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

Laget har i samme generalforsamling vedtatt prinsipptegninger for utbygninger, og Retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Med basis i disse

vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard loftsutbygninger, dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer. Andre ut- og ombygningssaker som avviker fra standard, behandles av generalforsamlingen.

Utbygningssøknader som er avvist eller ikke innvilget av styret, kan ankes inn for generalforsamlingen.

***7.5***

Overdragelse av utbygningsrett til areal på loft for sammenføyning med andelseieres leilighet kan kun foretas til vertikalt tilstøtende leilighet, såfremt det lar seg gjøre ihht retningslinjene og prinsipptegningene. Målsetningen er å oppnå en enhetlig utbygningsløsning.

En av forutsetningene for at styret skal innvilge søknad om utbygning, er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealene har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse, og at det ikke har fremkommet tungtveiende innvendinger. Bodløsningen skal være basert på prinsipptegninger og Retningslinjer.

***7.6***

Utbygger at areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det fulle og hele ansvar for, og dekker kostnadene med tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som er forårsaket av utbygningen i det utbygde areal, på fellesareal, i andre bruksenheter, beboeres gjenstander, og andre personers gjenstander og eiendom. Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Etter at ferdigattest foreligger, bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbygningen, herunder følgeskader i 5 år.

***7.7***

Generalforsamlingen den 6. mai 2019 fornyet styrets fullmakt til å selge borettslagets fellesareal til andelseiere iht. gjeldende retningslinjer for utbygging vedtatt på generalforsamling 12. juni 2003 og kontrakt vedtatt på generalforsamling 6. mai 2019.

***7.8 Endring av vedtekter***

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

**Husordensregler**

1. I vår felles interesse og for å ta vare på eiendommen, må alle beboere rette seg etter de påbud som styret eller vaktmester gir vedrørende opprettholdelse av ro og orden.

2. Beboer er økonomisk ansvarlig for skade som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler. Beboer er også ansvarlig for husstand og fremleietager.

3. Vær hensynsfull med tanke på vårt felles ansvar for et godt naboskap i borettslaget.

4. **Våtrom:** Installering av bad, dusj, vaskemaskin eller oppvaskmaskin kan bare gjøres med styrets tillatelse og kun på de vilkår som styret setter. Det skal blant annet være stoppekran i hver leilighet. Arbeid som innebærer at brannskiller brytes er søknadspliktig til kommunen ved Plan- og bygningsetaten, med krav om ansvarlige foretak.

5. **Oppussing:** Ved oppussing av leilighet tillates støyende arbeid kun mellom klokken 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag. Naboer må varsles. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Det sentrale brannvarslingsanlegget skal ikke røres eller males over av beboer, da vil alarmen utløses.

6. **Avfall:** Deponering av byggeavfall eller materialer / møbler utvendig eller innvendig tillates ikke og må transporteres bort. Ved behov for utvendig avfallssekk, må dette avtales med styret. Sekker skal etter styregodkjenning kun stå i maks 3 uker av gangen og settes på pall utenfor gangfelt. Borettslagets ordinære søppelhus tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje. Dersom gjenstander med overlegg plasseres på fellesområdene for å fjernes, vil eieren faktureres for bortkjøring.

7. **Ventilasjon**: Borettslaget har naturlig ventilasjon, det kommer luft inn gjennom ventiler og spalter, og går ut gjennom pipeløp og felles luftekanaler som leds ut over tak. Det er viktig at lufteventilene over vinduene er åpne for at systemet skal fungere. Dersom luften ikke balanserer kan din fuktige luft ende hos naboen, der den kan bidra til fuktskader, sopp og råte. Det er derfor ikke tillatt å installere ventilator som kobles til ventilasjonspipeløp / luftekanaler, eller gjøre endringer på fasaden for å skape nye ventilasjonsløsninger. For kjøkkenventilator anbefales kullfilter. Andelseier er ansvarlig for at dette følges, ulovlige elektriske vifter vil kreves fjernet av andelseier.

8. **El- anlegg:** Beboere har selv ansvar for at det elektriske anlegget i leiligheten og at sikringskapet er i forskriftsmessig stand.

9. **Ildsted:** Montering av ildsted, både nyinnsatte og endring av gamle skal kun gjøres etter styrets tillatelse og kun på de vilkår som styret setter. Det er installert stålrør i pipene og disse må håndteres av godkjent personell for å unngå skade. Generelt gjelder det at all ildstedsmontering skal meldes til feiervesenet ved at kontrollskjema fylles ut og underskrives av kontrollør.

10. **Brannsikring:** Alle andeler skal ha minst én godkjent røykvarsler (ikke den som hører til brannvarslingsanlegget), samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig for fellesområder.

**Brannvarslingsanlegg:** Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg, detektorer og alarmklokke tilknyttet anlegget skal ikke røres av beboer. Brannvesenet varsles ikke automatisk – i tilfelle brann, ring 110. Les mer om brannalarmen og hvordan du kan stoppe falsk alarm på www.voyenvollen.no, Praktisk Info, Brannalarm, helse, miljø og sikkerhet (HMS), Brannskriv.

11. **Gjenstander i fellesareal:** Grunnet brannsikkerhet, jf. krav fra Brann og redningsetaten, må trappeoppganger, kjellere og loft holdes ryddige og fri for gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, barnevogner, sko o.a. i oppgangene. Gjenstander i trappeoppgang, eller plassert utenfor bodene uten særskilt tillatelse, vil bli fjernet.

12. **Bakgårdene:** Gårdsrommene skal holdes ryddige. Bakgårdene må brukes hensynsfullt slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å forhåndsbooke bakgårdene eller deler av disse. Det er heller ikke tillatt å benytte bakgårdene som festlokale. Alle må også huske å rydde etter seg og å ta med seg søppel og sigarettsneiper.

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere i gårdsrommene uten styrets eller vaktmesters tillatelse. Mindre kjøring i forbindelse med flytting eller transport av bevegelseshemmede trenger ikke særskilt tillatelse. Ved ulovlig parkering kan man risikere borttauing for egen regning.

Se for øvrig: www.voyenvollen.no, Praktisk Info, Regler for Bruk av Bakgårdene.

13. Kjeller- og loftsvinduer må holdes lukket om vinteren.

14. Mellom kl. 23.00 (fredager og lørdager kl. 00.00) og kl. 07.00 skal det være ro i borettslaget både inne og ute. Dette gjelder også i bakgårdene. Dersom det skal være sosiale sammenkomster utover disse tidene, må naboer varsles. Beboere må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt.

15. **Fellesvaskeri:** Vaskeriene skal brukes i samsvar med de gitte instrukser, og kun mellom kl. 08.00-22.00 (lørdager og søndager fra kl. 08.00-20.00). Vaskeriet ryddes og rengjøres etter bruk. Polletter bestilles via www.voyenvollen.no, Kontakt.

16. **Tørkebåser:** Tøy må bare henges til tørk og lufting i tørkebåsene i gårdsrommene. Tøy som ikke drypper kan tørkes på loft. Det er ikke tillatt å lufte og banke tøy/tepper på balkonger, fra vinduer og i oppganger. Tørkebåsene benyttes til dette når tøy ikke tørkes der.

17. **Sykkelparkering:** Sykler skal plasseres i de oppsatte stativer eller i sykkelbodene. Det er ikke tillatt å feste sykler til lyktestolper og lignende. Registrerte kjøretøy slik som moped eller lignende skal ikke plasseres i bakgården. Kodebrikke til sykkelboden bestilles via www.voyenvollen.no, Kontakt.

18. **Røyking:** Ved røyking, vennligst ta hensyn til dine omgivelser. Sneiper/snus og annet avfall skal ikke kastes i fellesareal og generelt på borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å røyke innendørs i borettslagets fellesområder.

19. **Dyrehold:** Det skal søkes styret om dyrehold. Hunder skal ikke luftes/ gjøre fra seg i bakgården da dette er til sjenanse fra andre som benytter 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

BORETTSLAGET VØYENVOLLEN

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT

Revidert endringer vedtatt på generalforsamling 11.05.2021

Nærværende retningslinjer utgjør vedlegg til kontrakt ved utbygging av loft. Dette er spesielle bestemmelser for loftsutbygging i Borettslaget Vøyenvollen. Retningslinjene er godkjent ved generalforsamlingsvedtak datert 20.05.2003.

Formålet med retningslinjene er dels å fastsette utfyllende bestemmelser i tillegg til kjøpekontrakten, og dels å informere andelseieren om saksgang, viktige bestemmelser i byggeforskriftene mv. For den erfarne entreprenør/arkitekt/bygningsingeniør vil vesentlige deler av retningslinjene være innlysende.

Retningslinjene er utformet med tanke på enkeltstående utbygninger. Dersom flere andelseiere søker om å bygge ut under ett, gjennom en entreprisekontrakt har styret rett til å avtale hensiktsmessige tilpasninger.

1. Berørt bodeier, beskrevet i vedtektenes § 3 som andelseier, defineres som bodeier som ved utbygging:

   -får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum

   -får nytt bodareal med vesentlig mindre hensiktsmessig planløsning

   -påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende

   - får sitt bodareal flyttet fra loft til kjeller

   Berørt bodeier har i utgangspunktet reservasjonsrett, men det må foreligge tungtveiende grunner. Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende, er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen. Dersom bodeier har flere boder i etasjen må han akseptere at disse erstattes med en bod med samme areal og volum som summen av de opprinnelige. Redusert andel av areal i eventuelle fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse.

   For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende:

   -Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet, vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge forskriftenes minstekrav blir oppfylt.

   Ved styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende undertegnede dokumentasjon i A4 format: Plantegning som viser ny og gammel bodsituasjon påført innvendige mål på samtlige berørte boder, samt andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. På tegningen skal det også være merket og målsatt de takstoler og annet som i vesentlig grad påvirker høyde og/eller bredde i deler av nytt bodareal.

   Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstille forskriftenes minimumskrav på det tidspunktet det gis rammetillatelse, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få sitt bodareal redusert.

   Tegningen skal være påført et felt med følgende tekst:

   Jeg/vi aksepterer den nye bodsituasjon som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/vi å gjøre ny andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.

   Eier av andel nummer ……. dato ……. sign. ……..

2. Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheten skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

3. Saksgang før fysisk utbygging skal være som følger:
   1. Forprosjekt.
   2. Skisse fremlegges styret.
   3. Samtykke fra berørt(e) bodeier(e)
   4. Kjøpekontrakt.
   5. Styregodkjenning på planløsning.
   6. Søknad til plan og bygningsetaten.
   7. Anbud/tilbudsperiode.
   8. Rammetillatelse.
   9. Kontraheringsfase.
   10. Igangsettingstillatelse.
   11. Igangsetting bygging.
   12. Midlertidig brukstillatelse.
   13. Ferdigattest.

4. Da de foreliggende rammebetingelser for loftsutbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utforming av arealene som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i et hvert tilfelle etter skjønn å kunne kreve endringer av utbyggers foreslåtte planløsning.

   Det skal legges til rette for at to av toppleilighetene under hvert loft skal få utvidelse der dette er mulig. Den foreslåtte løsning må derfor gi rom for at naboleiligheten (i oppgangen ved siden av) kan utvides med minst like stort bruksareal før eventuell tilleggsisolering av yttervegg.

   Tildeling av areal for utbygning skjer etter et "først til mølla"-prinsipp. To eller flere søknader regnes som samtidige når de er innkommet innen dato for det styremøtet som skal behandle søknaden. Når to eller flere søknader er samtidige og det ikke er rom for et tilsvarende antall utbygninger så skjer tildeling etter loddtrekning.

   Den foreslåtte løsning må vise rømningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for den andre leiligheten. Utvidelse kan skje utenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal.

5. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre en del av leilighetens bruksareal etter NS 3940 skal det kjøpes leierett til, og det skal svares full leie.

   Dersom egen klesbod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til NS 3940, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil forskriftenes minimumskrav

til klesbod, og det skal ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftenes krav til klesbod til en hver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

6. For å sikre fagmessighet, forhindre eventuell ansvarsfraskrivelse og forenkle prosessen for utbygger, skal det velges en seriøs ansvarlig entreprenør som hovedentreprenør for hele utbyggingen. Om hovedentreprenøren benytter underentreprenører, rokker ikke dette ved hovedentreprenørens ansvar.

   Det kreves også at hovedentreprenøren tidligere har utført tilsvarende loftsutbygging i murgårder med etasjeskiller av tre i Oslo.

7. Valg av hovedentreprenør skal skje på følgene måte:

   (a) Prekvalifisering

   Potensielle entreprenører skal sende utbygger en skriftlig oversikt over tidligere sammenlignbare loftsutbygginger i Oslo. Oversikten skal inneholde borettslaget/sameiets navn, utbyggers navn, adresse og utbyggingsår.

   (b) Tilbudsforespørsel, evt. anbudsforespørsel

   Utbygger skal utarbeide en skriftlig tilbudsforespørsel som skal inneholde styregodkjent planløsning og dette vedlegg. Minst en prekvalifisert entreprenør skal motta forespørselen.

   (c) Tilbud

   Tilbudet som utbygger ønsker å akseptere skal også godkjennes av styret.

8. Ved hulltaking i tak for nye loftsvinduer og eventuelt takterasse skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Eventuell kapping og utveksling av taksperrer og bærebjelker må kun beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvinduer skal være spesifisert av byantikvaren dersom dette kreves av bygningsmyndighetene.

9. Utførelsen av beslag og taktekking skal være fagmessig og i samsvar med eventuelle krav fra byantikvaren.

10. Det skal være 50mm lufting mellom isolasjonen og takåsene. Det må prosjekteres og bygges slik at det åpnes for forskriftsmessig gjennomlufting av takflaten.

    I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygging eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til en hver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer en fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens. Dersom det i byggeperioden avdekkes soppskader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger:

    1. Styret varsles straks.

    2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak.

    3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse.

    4. Utbygger får reparasjonsarbeider spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeide.

    5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.

11. På generelt grunnlag kan det sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til Plan- og Bygningsloven heter at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til skadelig inneklima eller skader på bygning.

12. Alle rom skal sikres forskriftsmessige ventilasjon. Diffusjonsperren må være tett overalt.

13. Gårdens felles TV kabler går horisontalt gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Utbygger skal sørge for at plassering av TV kabler er utenfor det nye leilighetsarealet, og at de er tilgjengelige for ettersyn og vedlikehold. Eventuell flytting bekostes av utbygger. Ansvarlig entreprenør skal koordinere dette med den aktuelle kabel TV leverandør. Det samme gjelder eventuelle andre felles ledningsnett som for eksempel telefonkabler og koblingsbokser.

14. Gårdens vertikale avløpsoiler og stigeledninger for vann skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskiftning.

15. Husets vann- og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbygging. Stakluker for avløp skal beholdes. Det tillates ikke å kappe soiler ved loftsgulv. Soiler skal som før luftes over tak. Før prosjektering av eventuelt våtrom på loft skal det undersøkes om avløpssoiler og stigeledninger for vann er tilstrekkelig dimensjonert. Utbygger kan ikke påregne å kunne forbedre vanntilførsel da dette ville innebære større bygningsmessige arbeider inne i samtlige underliggende leiligheter.

16. Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen.

17. Dersom utbygging fører til at feieluker og fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter utbygger å gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle feier likevel ikke ha fått adkomst til feieluke ved vanlig forhåndsannonsert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget eventuelt måtte ha for nytt oppmøte for feier.

18. Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til "våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eventuelt hans rettsetterfølger.

19. Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger. Utbygger nummer to på loft som vil nyte godt av brannsikringsarbeider bekostet av utbygger nummer en, skal betale utbygger nummer en godtgjørelse tilsvarende 50% av godkjente kostnader. Det skal ikke regnes renter av beløpet. Nummer en må selv sørge for å gjøre kravet gjeldende overfor nummer to, senest innen ferdigattest foreligger for nummer to. Beløpet forfaller til betaling når ferdigattest foreligger for nummer to.

Godkjente kostnader til brannsikringsarbeider vil være takst for arbeidene utført av godkjent takstmann. Beskrivelse og takst for brannsikringsarbeide må utferdiges så snart ferdigattest foreligger. Dette representerer gyldig dokumentasjon for godkjente kostnader og skal straks kontrasigneres av styrets leder og et styremedlem. Dersom ovennevnte ikke oppfylles vil kravet overfor nummer to bortfalle. Nummer en er selv ansvarlig for å innhente takst og kontrasignaturer, samt oppbevare takstdokumentet.

Borettslaget påtar seg intet ansvar utover det å kontrasignere på takstdokumentet. Dersom det oppstår uenighet mellom partene, må de selve sørge for å få istand enighet.

20. Ved eventuell hulltaking i brannskillet skal dette tettes forskriftsmessig.

21. Ved innredning av nye boder skal det benyttes Grunnebo Troax nettingboder eller lignende. De skal monteres etter leverandørens henvisninger. Nye boder skal ha samme innbruddsiking som eksisterende. Lysåpning for dør skal være minimum 68 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha beslag for feste av hengelås.

22. Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, loftsvinduer eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn eller vedlikehold.

23. Ved endring av fellesareal og boder skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning som skal være mist like hensiktsmessig som før utbygging.

24. Overflater mot øvrig loftsarealer skal støvbindes. Ubehandlede gipsplater er ikke tillatt. Gipsvegg skal ha minimum 70 mm høy fotlist. Dører skal være fagmessig utforet og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.

    Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leilighet. Arbeider skal utføres forskriftsmessig.

    Ved pussreparasjoner eller skader eller inngrep i fasaden skal det benyttes samme puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmales med samme type maling og farge dersom pussen var malt før skade eller inngrep.

25. Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres digitalt, med forretningsfører på kopi.

26. Før oppstart av byggearbeider skal utbygger fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

27. Ved demontering eller flytting av loftsdør må det settes inn en låsbar erstatningsdør. Hver leilighet i oppgangen må tildeles nøkkel til denne. Brannsikring skal foregå på loftsiden slik at trapperomsiden beholdes med uendret utseende.

28. For innredning av loftarealet skal det pr 01.01.2003 innbetales et depositum på kr 30.000,-. Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten (midlertidig brukstillatelse) skal det foretas ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leilighetene vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at skader, feil eller mangler er utbedret.

29. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og dører til øvrige leiligheter ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for godkjenning av utført arbeide. Denne vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at skade, feil eller mangler er utbedret.

    Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal utbygger levere ”as built” dokumentasjon for utbyggingen. Denne skal vise eventuelle føringer og plasseringer av gårdens tekniske anlegg som måtte gå gjennom/befinne seg i leilighetsarealet (strøm, vann, stakeluker, feieluker og lignende). Dokumentasjonen skal være kontraktsberettet til A4-format.

30. Transport gjennom fellesarealer skal utføres med største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Det tillates ikke oppsatt stillas utvendig på fasade. Ved arbeider i takflaten, eventuelt tyngre transport, skal det benyttes lift. Det tillates ikke å transportere materiale gjennom trapperomsvindu. Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende. Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten.

    Støyende arbeider tillates kun utført mellom klokken 08:00 og 20:00 mandag til fredag, og mellom 08:00 og 18:00 på lørdag. Eventuell bruk av støyende strømaggregat skal kun foregå i tidsrommet 08:00-16:00 mandag til fredag. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter.

    Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje. Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten etter særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

31. Dersom arbeidet fører til midlertidig brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet skal det varsles om dette minst tre dager i forkant. Det skal minst henges ett oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom det vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnummer hvor utbygger er å treffe på dag og kveld, samt navn og telefonnummer til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal legges i styreleders postkasse.

    Brannsikringsarbeider som berører øvrige leiligheter i oppgangen skal varsles skriftlig til beboer senest 14 dager før arbeidene kommer til utførelse. Varselet skal angi tidspunkt og

varighet av arbeidet. Beboer skal samtidig opplyses om at det dersom har grunn til å ønske tidspunktet for arbeidet endret, vil han ha anledning til dette senest innen syv dager.

32. Dersom det i rammetillatelsen kreves installert addresserbart brannvarslingsanlegg i oppgangen, skal styret straks varsles om dette. Det er utbygger som må besørge installering av anlegget. Type anlegg, plassering av tablå og plassering av ledningstrase skal avtales med styret. Ansvaret for og kostnadene ved godkjent drifts- og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget vil bli overtatt av borettslaget.

33. Det skal utarbeides riggplan som godkjennes av styret.

34. Utbygger må ivareta tiltakhavers ansvar i henhold til byggforskrifens helse, miljø og sikkerhetsplan. HMS-plan skal fremvises før bygging igangsettes.

35. Dersom borettslaget ønsker det, har borettslaget rett til for egen regning å inspisere arbeidene gjennom byggeteknisk konsulent under utførelsen. Slik inspeksjon skjer i tilfellet for lagets regning.

221/196
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Vøyenvollen

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 20/31653 | Anita Bliksvær | 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**
Festekontrakten mellom Vøyenvollen borettslag og Oslo kommune for gnr./bnr. 221/196 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 1. november 1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31. oktober 2021.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til Vøyenvollen borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

**Regulering av festeavgift**
Vi varsler med dette om at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 1. november 2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2011.

Ny årlig festeavgift fra 1. november 2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 148 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. desember 2011 – 1. november 2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10. desember 2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Vøyenvollen borettslag i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Oslo kommune**

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no



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

Med vennlig hilsen

| | |
|---|---|
| Atle Røiom | Anita Bliksvær |
| seksjonsleder | 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

# Informasjon om brannvarslingsanlegget

(Denne informasjonen ligger også på voyenvollen.no)

**Oppdager du brann ring brannvesenet på tlf. 110 umiddelbart! Brannvesenet varsles ikke automatisk.**

- Ved utløst alarm, vil brannklokkene kun ringe i den oppgang det er utløst alarm.
- Oppdager du brann uten at alarmen er aktivert kan den aktiveres i hver oppgang ved å bryte glasset i den manuelle brannmelderen som står i 1. etg. i hver oppgang.
- Er brannen liten, prøv å slukke den med brannslukker eller brannteppe.
- Evakuer og møt opp på samlingspunktet ved søppelhuset eller Hønselovisa-statuen.
- Du skal ikke gå inn igjen i bygget før det er gitt en formell beskjed om at det er ok.
- Styret får automatisk SMS-varsling ved utløst alarm.



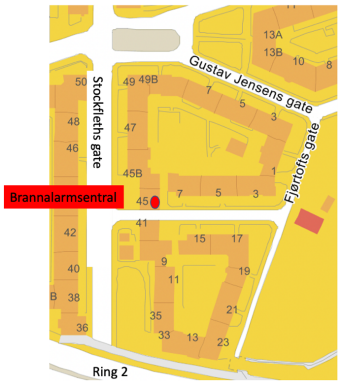
## Har du utløst alarmen uten at det er oppstått brann:

Sørg for **god utlufting** før du forlater leiligheten, luft via vinduer i trappeoppgangen om nødvendig. Alarmen kan ikke nullstilles så lenge det er røyk i detektoren!

**Hvordan stoppe en falsk brannalarm:**

Du kan selv nullstille alarmen.

- Brannalarmsentralen står i kjelleren i **Stockfleth gate 45**, inngangsdøren i buegangene som er lengst fra ring 2.
- Dørene låses opp med din leilighetsnøkkel.
- Instruksjonen for branntavla finner du på baksiden av dette arket, og de er hengt opp ved branntavla.
- Informer naboer at det var falsk alarm.




**Tlf. nr. du kan ringe for å få hjelp med brannalarmen:**

**Ved brann skal alltid brannvesenet kontaktes på tlf 110!**

Vaktmesterselskapet Karlsen på tlf: 974 91 910

Brannvakta i Oslo tlf: 67 12 88 00 (døgnbemannet)

Kontaktinformasjon til styret henger ved siden av brannalarmsentralen, på informasjonstavlen i gangen og på voyenvollen.no

**Ta vare på dette arket og informer alle i boligen!**

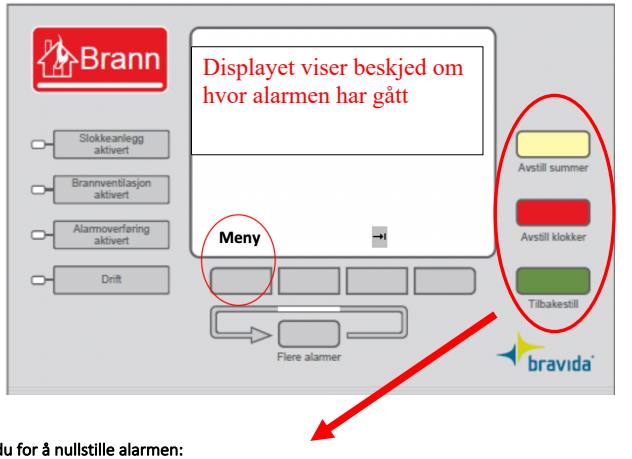
Januar 2022

# Hvordan stoppe en falsk brannalarm?

**Gå til brannsentralen i kjelleren i Stockfleth gate 45**

**Nøkkel til brannsentralen ligger opp på skapet**

**Branntavla ser slik ut når du åpner skapet:**




**Dette gjør du for å nullstille alarmen:**

Trykk bestemt på knappene til høyre på tavla i følgende rekkefølge:

* Trykk: Avstill Summer (summer i sentral stilner).

* Trykk: Avstill klokker bare en gang (sirener stilner etter noen sekunder).

* Trykk: Tilbakestill når området er klarert.

**Hvis det fortsatt er røyk i detektoren vil brannalarmen utløses på nytt etter noen minutter.**

**Hører du pipelyd fra brannsentralen betyr det at brannalarmen fortsatt går. Prøv å repeter rekkene med knappene en gang til.**

NB! HUSK at hver alarm skal loggføres i **loggheftet** som ligger på innsiden av døren til alarmsentralen. Dette gjøre umiddelbart etter at alarmen er nullstilt.

**Ta vare på dette arket og informer alle i boligen!**

Januar 2022

Beregningsgrunnlag:

Bm. 14 = 5.861.2 m² = k. 1.758.- pr. år.
I.A. pl. = 4.428.1 " = " 1.328.- "
Tegnen = 9.571.0 " = " 2.872.- "
(9571,-)
19.860.3 m² k 5.958.- pr. år

# Festekontrakt.

§ 1.
**Arealet.**

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

....A/S Oslo Leiegårder,.....

en del av eiendommen Dannevigsveien 14, Ivar Aasensplass, Vøienvollen.

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg.... og er 19860,3 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
**Festetiden.**

Festetiden skal være ....70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
**Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.**

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..5958,-..... beregnet etter .3.%... pst. av grunnprisen kr. ...10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som 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-

M. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets lån i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
**Skatter m. v.**

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
**Byggearbeidet.**

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet 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 allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte sno inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
**Vedlikehold, gjerder.**

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.
**Forsikring.**

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
**Ledninger og adkomst over eiendommen**

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns torst ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
**Fremleie og fremlån m. v.**

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

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

§ 11.
**Misligholdelse.**

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

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

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

§ 12.
**Fornyelse av festet, innlosing av bygningene m. v.**

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortleste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgitten på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig renteNivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
**Forkjøpsrett.**

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
**Omkostninger.**

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
**Ikrafttreden.**

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
**Voldgiftsrett.**

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 31 Oktober 1951.

Som fester:
% Oslo Leiegårder
John Johansen

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

I h.t. 2 målebrev av 5.5.60, tgl. 16.8.61 er det fra Stockfletheagt. 32 utskilt en parsell på 96.1 m2 og fra Stockfletheagt. 33 B en parsell på 95.6 m2, som begge skal tillegges Stockfletheagt. 33. Nærværende festekontrakt avlyses på de utskilte parseller. Kontrakten omfatter etter dette 192.7 m2 mindre areal, og den i pkt. 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 50.- (5% av kr. 10.- x 193.7 m2) til kr. 2.614.- pr. år med virkning fra 1.11.51.

Oslo, den

Som fester:
Borettslaget Vognvollen
Olga Elborg
Harry Stockhoy

for Oslo kommune:
Boligrådmannen

Dagbokført som nr. 17821/1962 den 16/11-1962.
ved Oslo byskriverembete gamle byområde
Anført i grunnbok som vedk.
nr. 35 og 33 B Stockfletheagt.
Uten gebyr.

Helgesen /s/? bem.

Tillegg til festekontrakt vedkommende Dennevigsveien 14, Ivar Aasens plass og Vognvollen.

De bortfestede eiendommer omfatter følgende matr. nr:

Thurmannsgate 3,5,7,9,11 og 13.
Gustav Jensensgate 2,4,6,8,10.
Stockfletheagate 36,38,38b, 40, 42,44, 46,48,50.
Thurmannsgate 15.
Stockfletheagate 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

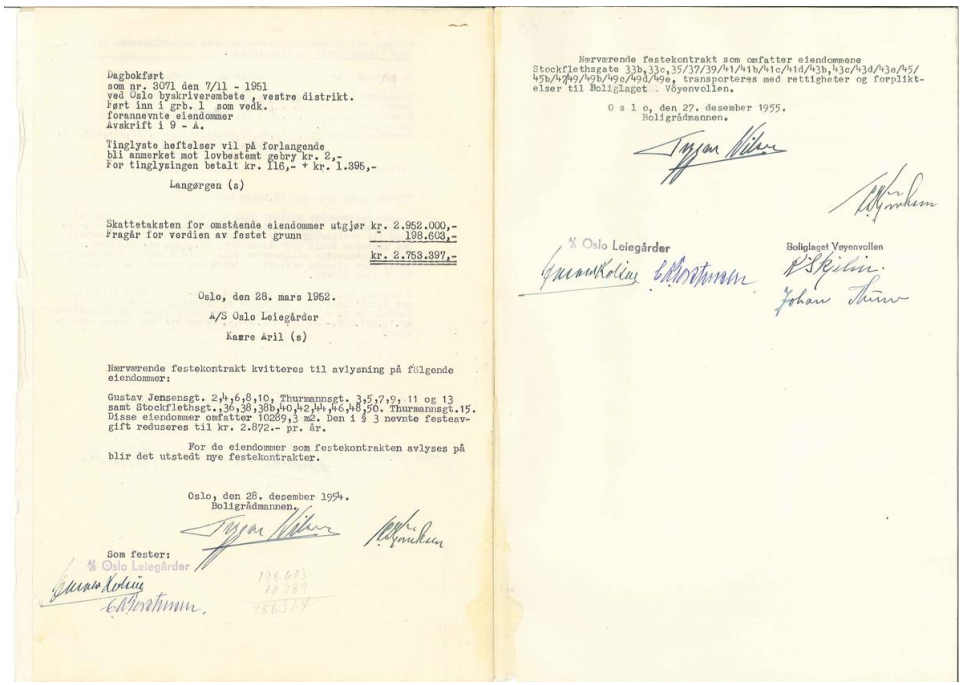
"Etter annen setn ing 13.linje skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredsmne over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og. 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.963.200,- og kr. 883.500,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

% Oslo Leiegårder
John Johansen



Dagbokført
som nr. 3071 den 7/11 - 1951
ved Oslo byskriverembete , vestre distrikt.
Ført inn i grb. 1 som vedk.
forannevnte eiendommer
Avskrift i 9 - A.

Tinglyste heftelser vil på forlangende
bli anmerket mot lovbestemt gebyr kr. 2,-
For tinglysingen betalt kr. 116,- + kr. 1.395,-

Langørgen (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr. 2.952.000,-
Fragår for verdien av festet grunn 198.603,-
kr. 2.753.397,-

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på følgende eiendommer:

Gustav Jensensgt. 2,4,6,8,10, Thurmannsgt. 3,5,7,9, 11 og 13 samt Stockflethsgt.,36,38,38b,40,42,44,46,48,50. Thurmannsgt.15. Disse eiendommer omfatter 10289,3 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 2.872.- pr. år.

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

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen,

Som fester:
A/S Oslo Leiegårder

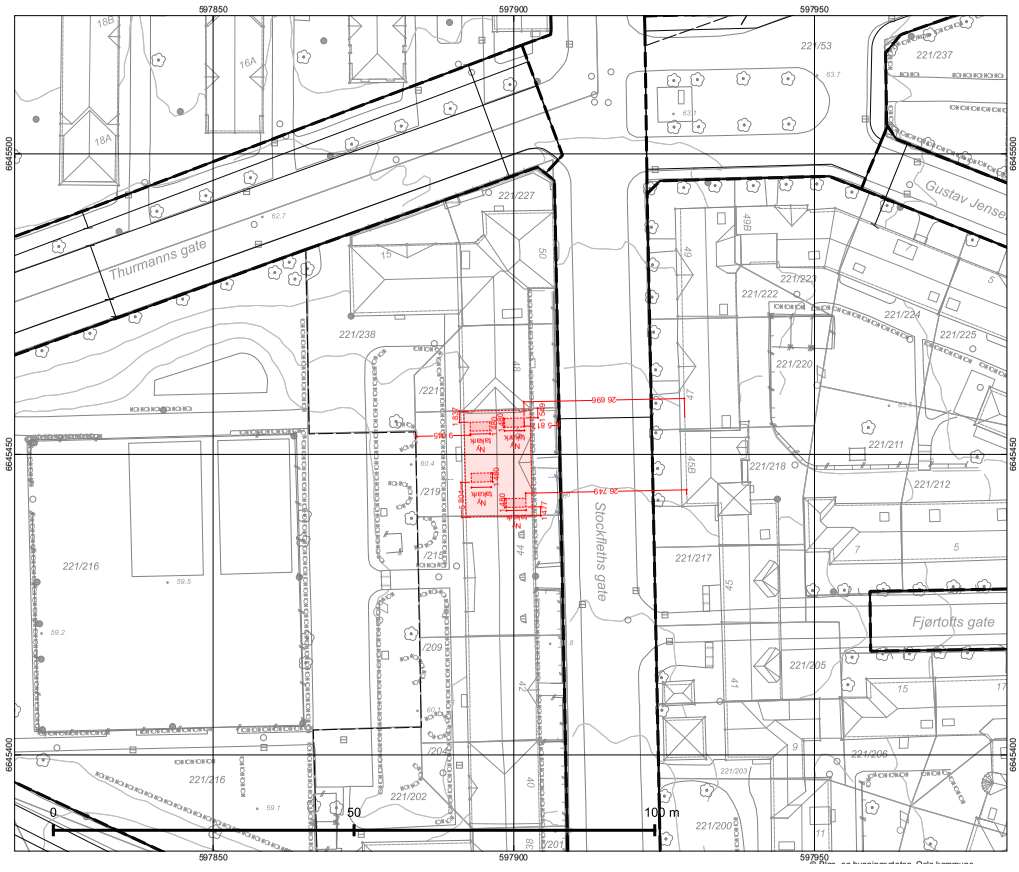
198.603
10289
186314

Nærværende festekontrakt som omfatter eiendommene Stockflethsgate 33b,33c,35/37/39/41/41b/41c/41d/43b,43c/43d/43e/45/45b/47a/49/49b/49c/49d/49e, transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Vøyenvollen.

O s l o, den 27. desember 1955.
Boligrådmannen.

A/S Oslo Leiegårder

Boliglaget Vøyenvollen




Oslo

Dato: 12.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: STOCKFLETHS GATE 46

Gnr/Bnr: 221/219
PlottID/Best.nr: 323973/ 86498373

Deres ref.:

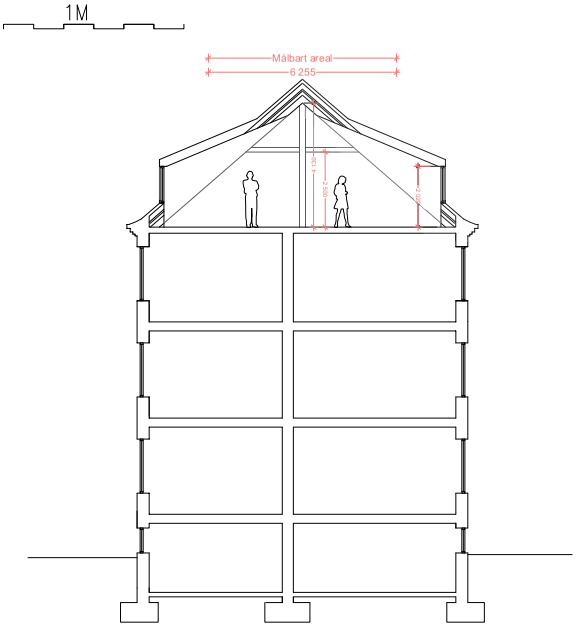
Kommentar:

**Situasjonskart**

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

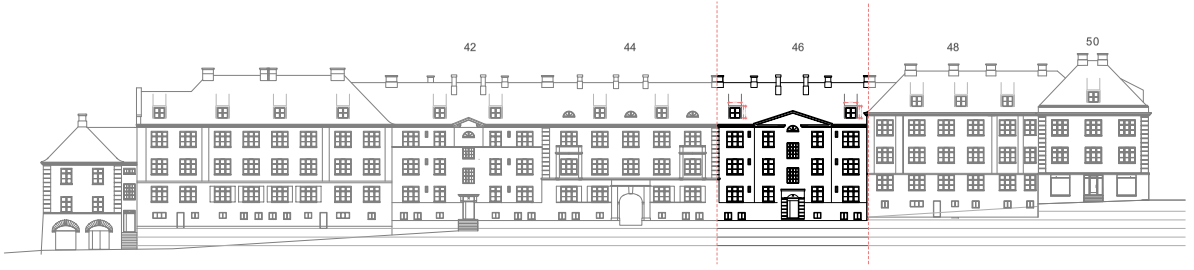
Beskrivelse: Situasjonsplan, Stockfleths gate 46
NR: 1
Dato: 24.09.24
Revidert dato: 24.09.24




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:100 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Snitt A-A | 1 | 12.09.24 |

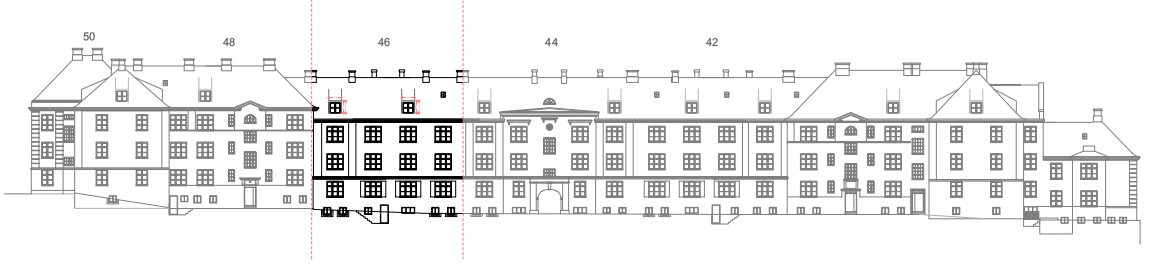

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257


GODKJENT FOR NABOVARSEL




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:350 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Fasade øst (fremtidig helhetsplan) | 1 | 12.09.24 |

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:350 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Fasade vest (fremtidig helhetsplan) | 1 | 12.09.24 |

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:100 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Fasade øst | 1 | 12.09.24 |

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR NABOVARSEL




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:100 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Fasade vest | 1 | 12.09.24 |

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR NABOVARSEL

# 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.

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

## Her skal vi bygge, rive eller endre

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Stockfleths gate 46, 0461 Oslo | | |
| **Kommune:** | OSLO | | |
| **Gårdsnr.:** | **Bruksnr.:** | **Festenr.:** | **Seksjonsnr.:** |
| 221 | 219 | 0 | 0 |
| **Eier:** | Synne Reinertsen | | |

## Vi varsler herved om

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

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om utvidelse av eksisterende boenhet i 3. etasje til tilgrensende loft, med tilhørende fasade- og bruksendring i Stockfleths gate 46 - del av Vøyentunet Borettslag. I anledning utvidelse av leilighet i 3. etasje til loft ønskes innsatt to nye takarker i takflate mot øst, samt to nye takarker i takflate mot vest - i tråd med borettslagets egen helhetsplan for loftsutbygging.

Tiltaket innebærer en hensiktsmessig utvidelse av eksisterende boenhet i 3. etasje, som vil gjøre nytte av uutnyttede arealer på loftet tilknyttet oppgangen. Nye arker ønskes etablert i takflate mot øst og vest slik vist i tegninger, for å betjene de bakenforliggende bruksendrede arealer. Arkene er sentrert over underliggende vindusrad og plassert på linje med eksisterende takvinduer / arker. Arkene følger byggets eksisterende rytme og er omgitt av takflate. Arkene er i henhold til Byantikvarens anbefaling og loftsveilederen i borettslaget. De nye arkene endrer ikke takflaten mer enn den kan tåle. Takflatens karakter er beholdt.

25.09.2024 10:07:41 AR635066634



### Søknad om dispensasjon

**Det søkes om dispensasjon fra:**

Byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl kapittel 19

**Beskrivelse:**

Det søkes om dispensasjon fra TEK17 § 13-7 vedrørende krav til dagslys i henhold til plan og bygningsloven §19-2, samt dispensasjon fra TEK17 § 14-3 vedrørende energi.

**Begrunnelse:**

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. Vi oppfatter at myndighetene har et ønske om at tilleggsareal skal kunne endres til hoveddel (boareal for varig opphold) ref. bestemmelsen i TEK17 § 1-2. Boligarealet som innredes er utvidelse av leilighet i etasjen under. Denne leiligheten har store, rause vindusflater med rikelig dagslys. Hensynet bak dagslysbestemmelsen i TEK blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er i tråd med overordnet regelverk å ut nytte dagens bygningsmasse på en god måte - tilpasset antikvariske hensyn og kravene til helse, miljø og sikkerhet. Det er flere fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

Det søkes om dispensasjon for U-verdi på nye vinduer på loft, for kneveggen og for nye arker 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 blir bedre enn dagens vegger i leiligheten forøvrig. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vinduene utgjør et lite areal i forhold til bygningen og tiltaket som helhet. Nye vinduer og etterisolering av veggen medfører i alle tilfeller at bygningen blir mer energieffektiv enn i dag. Skråtaket vil bli isolert i henhold til minstekravet i TEK17.

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

### Plan(er) som gjelder for eiendommen

| | |
|---|---|
| **Type plan:** | Arealdel av kommuneplan |
| **Navn på plan:** | Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn |

### Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

| | |
|---|---|
| **Kontaktperson:** | HJORTH ARKITEKTER AS., Olav Andersen |
| **E-post:** | osa@hjortharkitekter.no |
| **Telefon:** | 97007206 / 97007206 |

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

### Merknader til byggeplanene sendes til

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

| | |
|---|---|
| **Søker:** | HJORTH ARKITEKTER AS. |
| **Organisasjonsnummer:** | 927937506 |
| **Telefon:** | 97007206 / 97007206 |

**E-post:** osa@hjortharkitekter.no

**Postadresse:** Herstadveien 14, 3140 NØTTERØY

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

## Nabovarselet er signert av

OLAV SKILLINGSTAD ANDERSEN på vegne av HJORTH ARKITEKTER AS.

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

25.09.2024 10:07:41 AR635066634



Filvedlegg:

013 Situasjonsplan.pdf
031 Fasade øst, 1-350.pdf
034 Fasade vest, 1-100.pdf
032 Fasade vest, 1-350.pdf
033 Fasade øst, 1-100.pdf
021 41 Snitt.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
STOCKFLETHS GATE 47

Dato: 13.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505595
1147

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 220

Vi viser til bestilling av 20250213 for STOCKFLETHS GATE 47.

**GNR. 221 BNR. 220**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1923.

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

**527 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

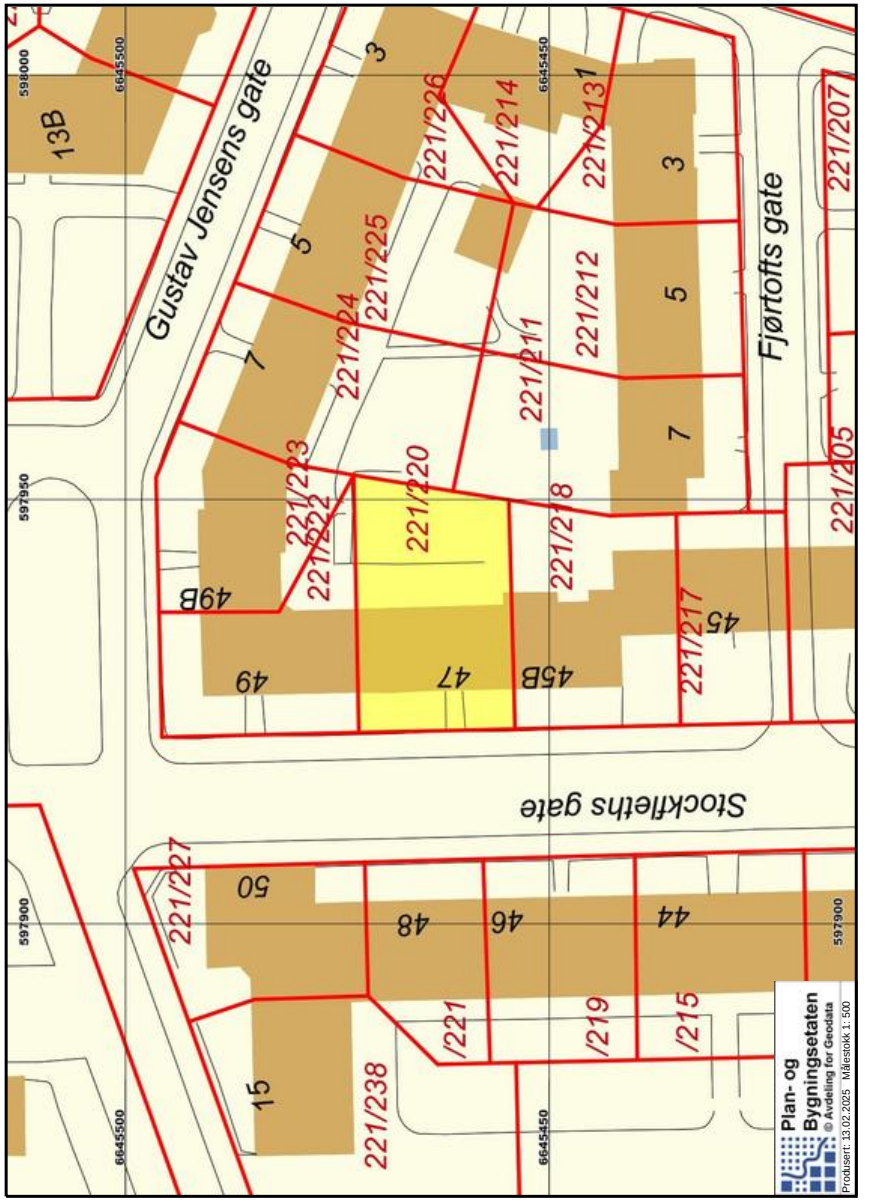
Kristin Tveit
Enhetsleder

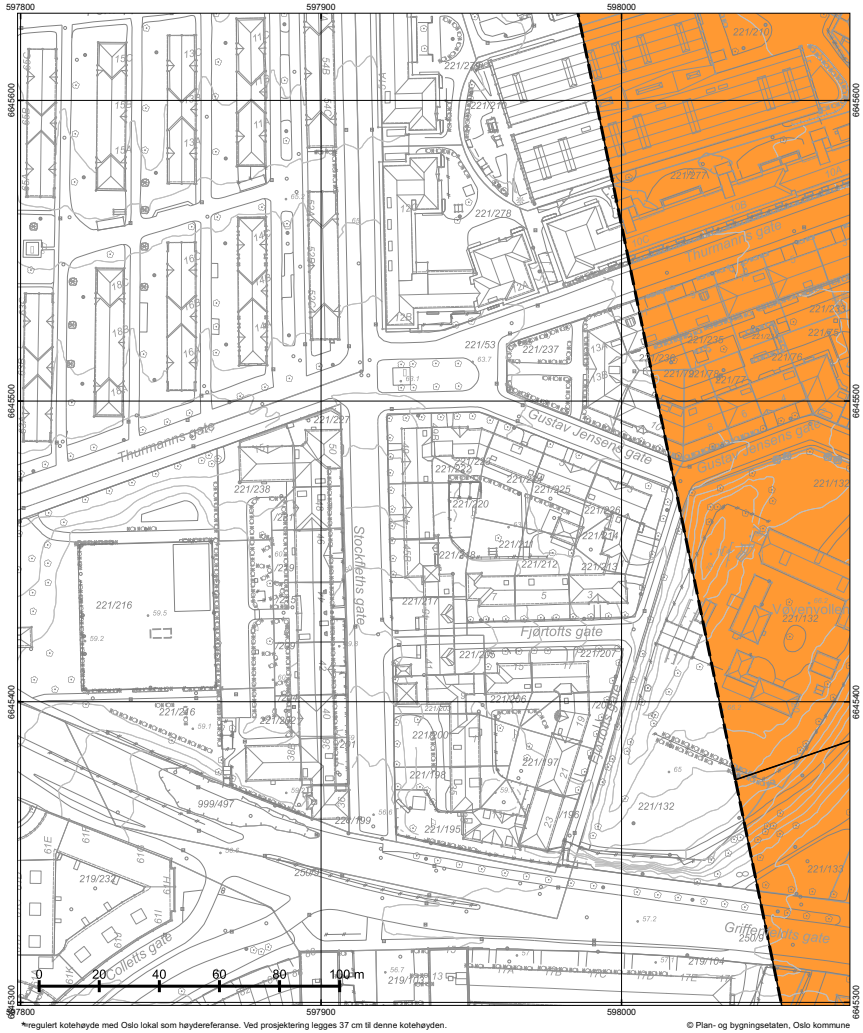
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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






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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

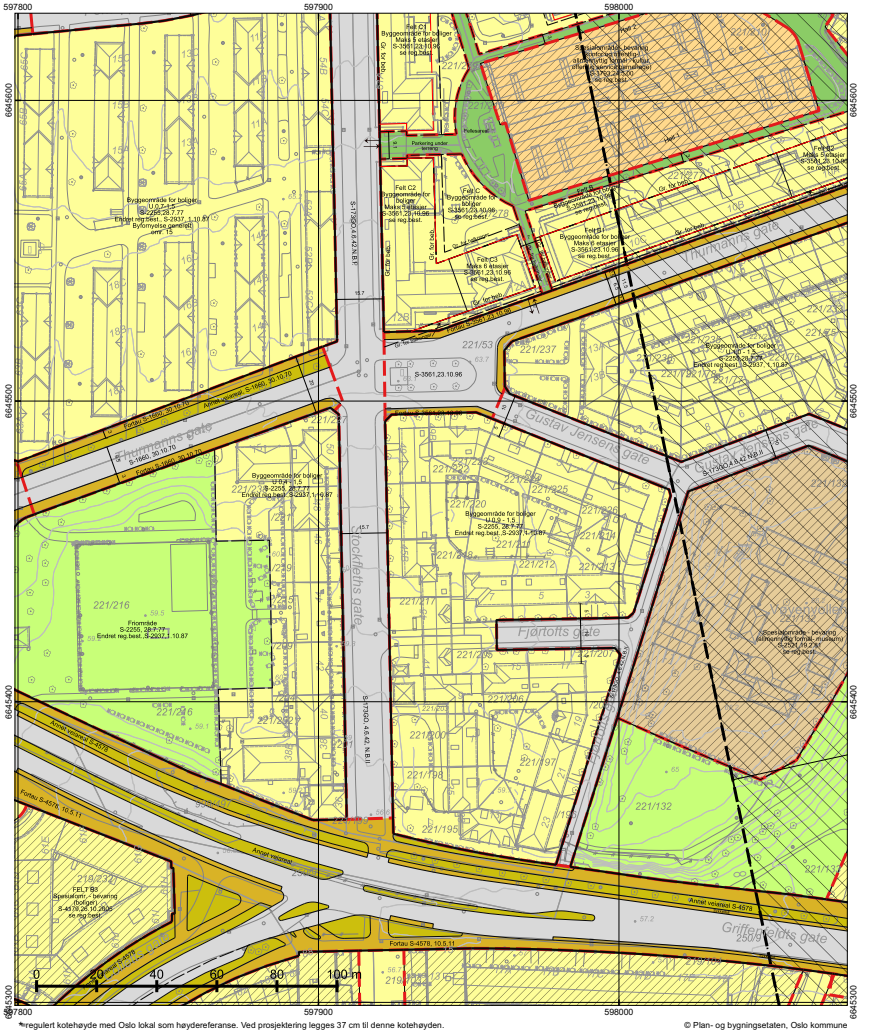
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 138469/ 86505595
Deres ref.: 197355
Adresse: STOCKFLETHS GATE 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/220

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.**

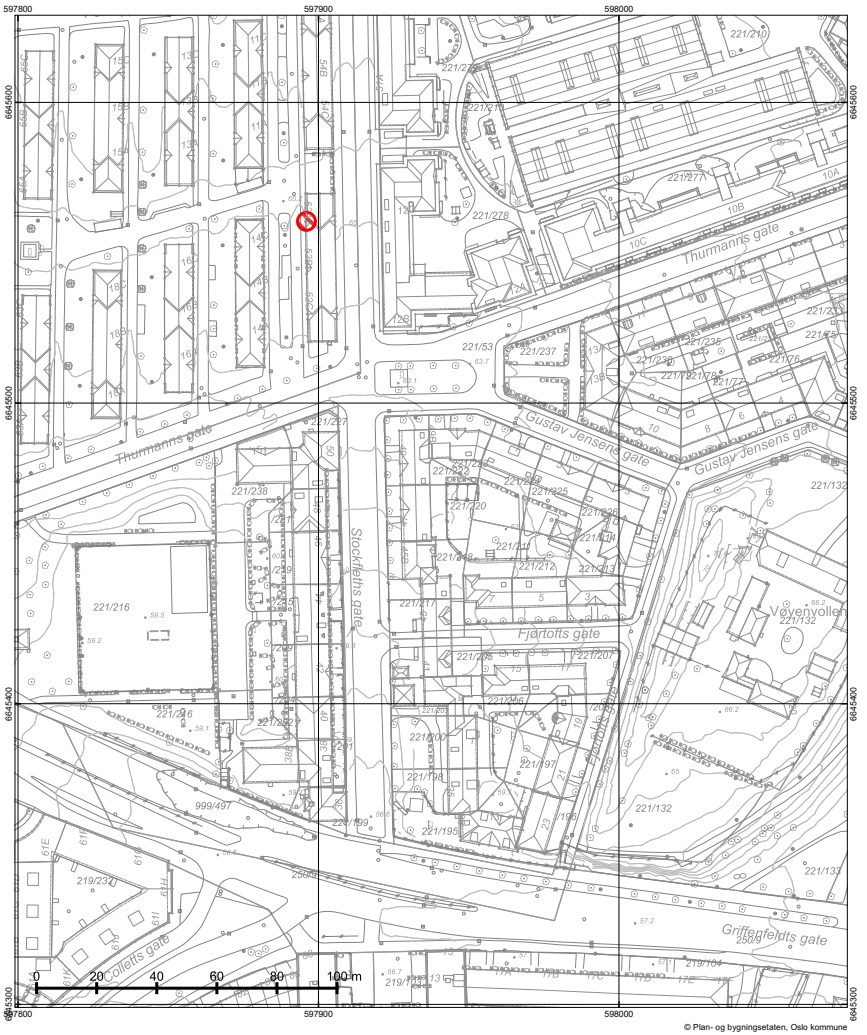
PlottID/Best.nr: 138469/ 86505595
Deres ref.: 197355
Adresse: STOCKFLETHS GATE 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/220

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

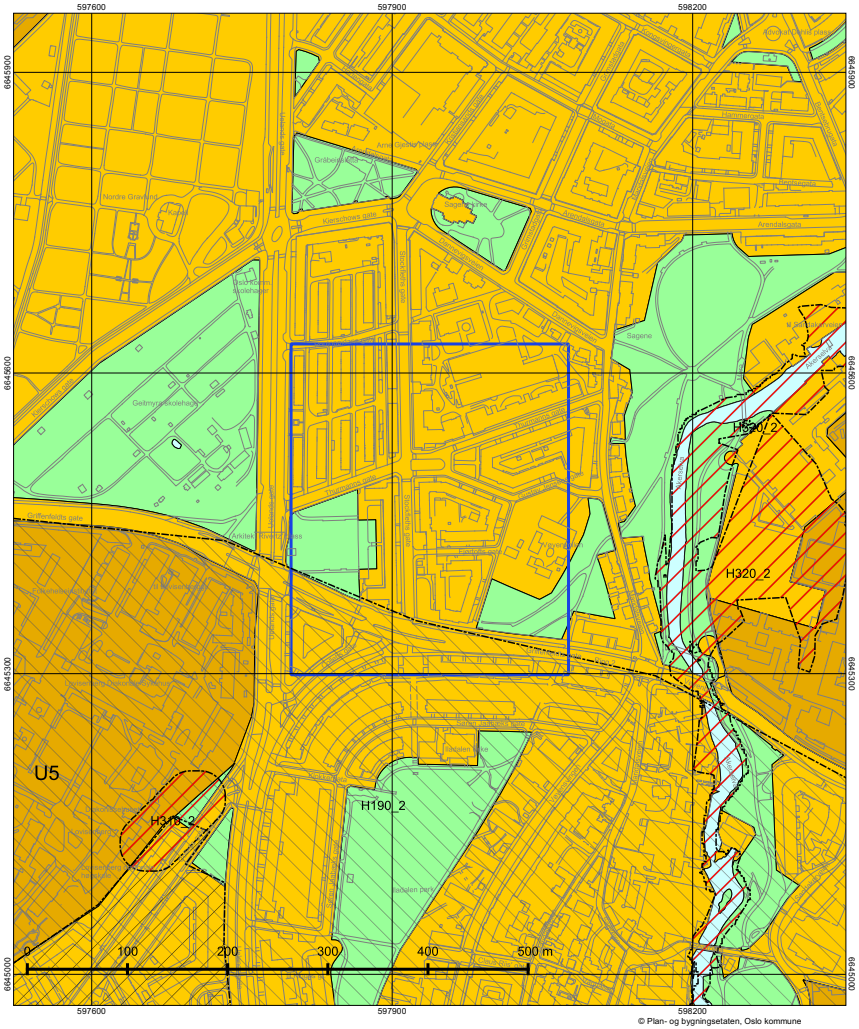
Dato: 13.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

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

PlottID/Best.nr: 138469/ 86505595
Deres ref.: 197355
Adresse: STOCKFLETHS GATE 47
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/220

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138469/86505595
Deres ref.: 197355

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

# S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av senere bystyrevedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

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

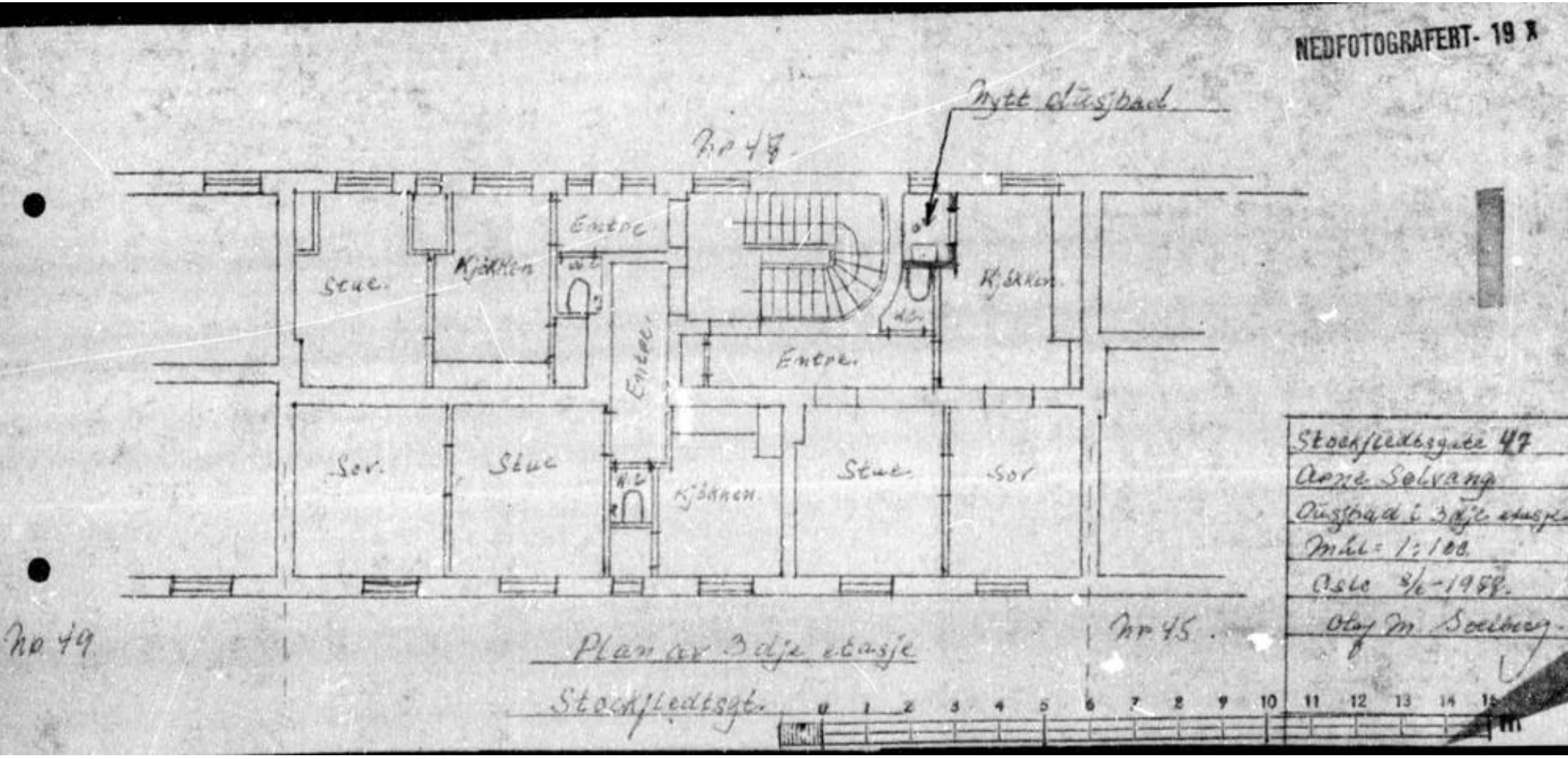
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

NEDFOTOGRAFERT- 19 X




Stockfleetsgate 47
Arne Selvang
Dusjbad i 3dje etasje
Målt = 1:100
Oslo 3/6-1958.
Olaf M. Soelberg

388-1917

Anmeldelse
9 tegninger.

605
1917

# Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende Vaaningshus - Sollehjem utgjør

paa Matr.-No. 14 Dannevigsveien . Kvartal A . Blok III Parcel 7.8

Indleveret 13de Juli 1917 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14. ~~samt Fund- og Klokkeattest, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 16/7-1917. For Inspektionen
Th. Dahlberg

12/7
1917

Situationsplanen er godkjendt av reguleringskommissionen. Storkfletts gate er likeledes opmerket av Kristiania kommune.

Kristiania den 27 juli 1917.

Gaarder Foged

O. Hjelt

Oversendes Kristiania Sundhetskommission til Erklæring

Kristiania 27de Juli 1917 For Inspektionen
G. Dahl

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siemens Building Technologies AS
Postboks 5 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 28 JAN. 2005

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407264-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FJØRTOFTS GATE 1 | Eiendom: | 221/214 |
| Tiltakshaver: | Vøyenvollen Borettslag | Adresse: | Fjørtofts gate 21, 0461 OSLO |
| Søker: | Siemens Building Technologies AS | Adresse: | Postboks 5 Alnabru, 0613 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 28.07.2004.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Nydalen

**Nydalsveien 33, 0484 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/nydalen**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

**481 00 222**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**GENERELT**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0012/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Stockfleths gate 47 0461 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 221, bnr 220 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no