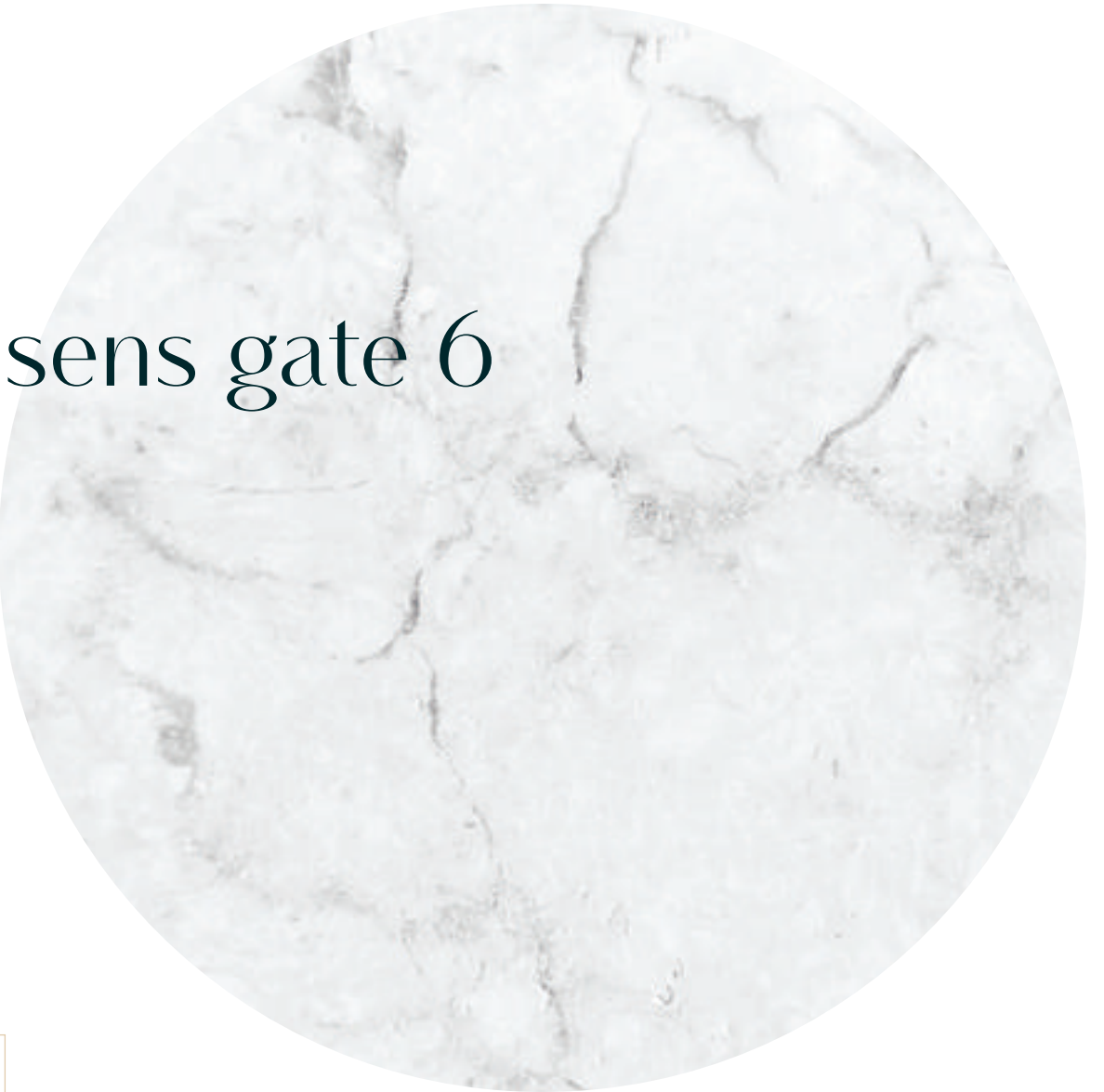


Gustav Jensens gate 6



Velkommen til

Gustav Jensens gate 6



Salgsoppgaven produsert 14. oktober 2025

Sagene

Lys og romslig 1-roms oppussingsobjekt med attraktiv og rolig beliggenhet. Balkong og vedovn.

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	176 236,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	3 377 616,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 708,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	46 kvm
Etasje	4

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1926
Ansvarlig megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Leiligheten fremstår som et gjennomgående oppussingsobjekt, hvor det må påregnes totalrenovering av samtlige rom. Både overflater, gulv, kjøkken og bad har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard og funksjonalitet. Det er per i dag ikke etablert dusjløsning i leiligheten, og etablering av nytt bad vil kreve søknad til Plan- og bygningsetaten.

Leiligheten ligger på attraktive Sagene / Bjølsen, et populært og levende område med en perfekt kombinasjon av byliv og grøntområder. Her har du kort vei til koselige kafeer, restauranter, butikker og kulturtilbud, samtidig som marka, turstier og Akerselva ligger rett utenfor døren. Området er kjent for sitt sterke nærmiljø og gode kollektivtilbud.

- Balkong
- Disponerer to boder

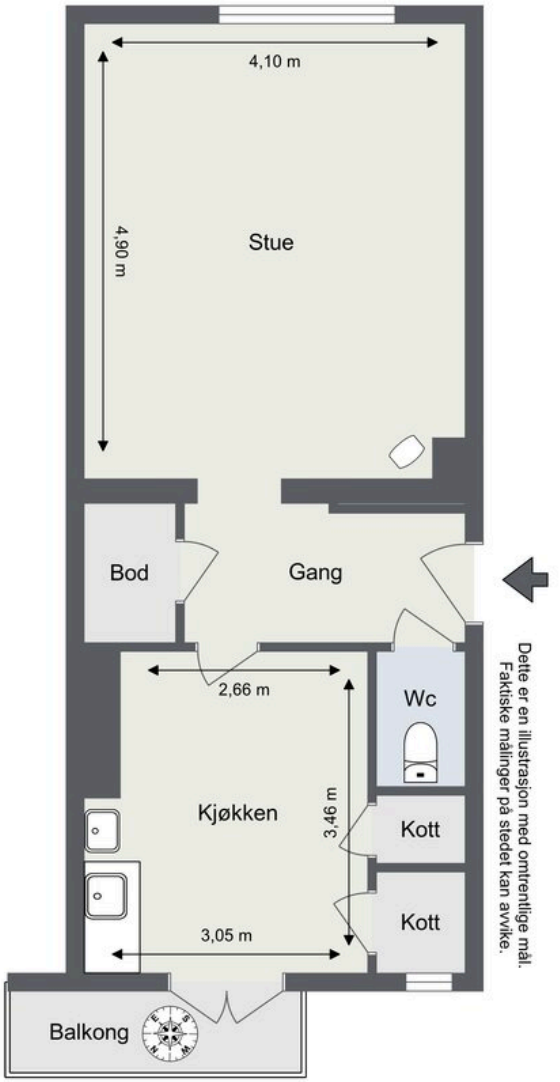
Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	46 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, kjøkken, bod, 2 kott, stue og toalettrom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod. Loftsbod er ikke målbad grunnet takhøyde
Total BRA: 4 kvm.



Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no

Forklaring av bilde/rommet























Informasjon

Gustav Jensens gate 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0285/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 93 i Vøyenløkka Borettslaget, org.nr. 953443821

Selger
Svanhild M. Larsens Bo/v Kent Johnny Fredriksen

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
176 236,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 376 236,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 377 616,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 386 916,- (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
1926

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 42 kvm. Entré, kjøkken, bod, 2 kott, stue og toalettrom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod. Loftsbod er ikke målbad grunnet takhøyde
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder følgende: Entré, kjøkken, bod, 2 kott, stue og toalettrom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 4 kvm.
- 1 loftsbod på ca. 5 kvm gulvareal.
Loftsboden har skråtak og er ikke målbar grunnet lav høyde.

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.

Standard

Stue:
Svært romslig stue med store vinduer som gir hyggelig utsikt og godt lysinnslipp. Stuen har plass til både sofaseksjon med tilhørende møblement og et spisebord. Eldre prinsesseovn i hjørnet tilfører sjarm og karakter.

Kjøkken:
Kjøkken med benkebeslag i rustfritt stål og et greps svingbart blandebatteri. Utslagskum med kaldtvannskran. Det er ikke
hvitevarer på kjøkkenet. Avtrekksventil i kanal med naturlig oppdrift. Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Balkong:
Via kjøkkenet har man utgang til en nordvestvendt balkong på 3 kvm. Balkongen fungerer utmerket som en forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret. Plass til utemøbler og hyggelig beplantning. Under rehabiliteringen av fasaden ble det avdekket konstruksjons- og utførelsesfeil ved innfesting og innmuring av balkongene, samt svekket tilstand i murverket som balkongene hviler på. Av hensyn til sikkerheten frarådes all ferdsel og bruk av balkonger inntil videre, frem til det foreligger nærmere vurdering og nødvendige tiltak er avklart. Konferer megler for mer info.

Bad:
Det er ikke bad i leiligheten. Det er heller ikke muligheter i borettslaget for dusjing. Bad bør etableres. Dette krever søknad til
kommunen. Sluk må installeres, vegger må eventuelt flyttes eller fjernes. Ta kontakt med entreprenør med riktig kompetanse for forslag og vurdering av potensielle løsninger.

Toalettrom:
Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater og malt himling. Gulvstående toalett. Avtrekksventil med naturlig oppdrift
fra rommet. Overstrømming i døren for tilluft.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:
Bygg oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre. 2- lags isolerglass i trerammer i stuen og på kottet. Vinduene er hengslede. Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser). Brannsertifisert (B 30) inngangsdør. Eldre dør med bruksslitasje. Tofløyet balkongdør med glassfelt. Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet er overflatebehandlet med epoxy e.l. Balkongen er på ca. 3 m^2. Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Innvendig:
Gulv: Belegg på gulvene. Veggflater: Malte flater. Fliser over benkebeslag på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Det er en del bruksslitasje. Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Tilstandsgrader:
TG3 - Store eller alvorlige avvik:
Innvendig / Overflater:
- Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Leiligheten kan karakteriseres som et oppussingsobjekt. Det er delvis oppsprukne flater og generelt etterslep av vedlikehold.
- Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Estimat for oppgradering er skjønnsmessig vurdert og er ikke bindende. Endelig kostnad kan variere sett opp mot omfang og hvilke type materialer som eventuelt ønskes. En oppgradering utført av eventuelt entreprenør vil koste mer enn egeninnsats. Egne undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig / Andre innvendig forhold:
- Avvik: Det er ikke bad i leiligheten.
- Tiltak: Ta kontakt med entreprenør med riktig kompetanse for forslag og vurdering av potensielle løsninger.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner / Branntekniske forhold:
- Brannslukkingsapparat er fra 2008 (eldre enn 10 år).
Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken / Overflater og innredning:
- Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Det er ingen hvitevarer og det er i hovedsak ikke montert innredning/skap på kjøkkenet.
- Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Kjøkkenet må oppgraderes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig / Dører:
Avvik: Eldre dør med bruksslitasje. Skade i dørbladet.
Tiltak: Døren anbefales byttet. Skade i dørblad eller karm vil svekke brannsertifiseringen. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet

Utvendig / Balkonger:
- Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).
- Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendig / Andre utvendige forhold:
- Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det foreligger ikke en spesifikk teknisk rapport for fellesdeler i borettslaget.
- Tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig / Etasjeskille:
- Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.

Innvendig / Pipe og ildsted:
- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eldre ovn, ikke rentbrennende. Det er ukjent om ovnen fungerer som den skal.
- Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Dette vil typisk være borettslagets ansvarsområde. Det er ikke den
enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet. Ta også kontakt med styret i borettslaget for eventuell info om fyringsforbud.

Innvendig / Innvendig dører:
- Avvik: Generell bruksslitasje.
- Tiltak: Det vil være naturlig å vurdere bytting av dører i forbindelse med oppussing av leiligheten forøvrig.

Tekniske installasjoner / Vannledninger:
- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med

utskiftning av rør. Det er ingen synlige lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd.

Tekniske installasjoner / Avløpsrør:
- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner / Ventilasjon:
- Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Leiligheten fremstår som dårlig ventilert og baserer seg i stor grad på ventilering ved åpning av vinduer og balkongdør.
- Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner / Varmtvannstank:
- 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. Berederen er relativt liten og vil ikke være stor nok til for eksempel dusjing. (Det er ikke bad i leiligheten per nå).
- Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg:
- Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen oversikt fra tidligere eiere. En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Kjøkken / Avtrekk:
- Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Tiltak: Ventilator må monteres. Det anbefales å ta kontakt med styret eller lese vedtektene angående ventilatorer. Det er ganske vanlig at det er føringer for type ventilering i blokker og bygårder.

Spesialrom (toalettrom) / Overflater og konstruksjon:
- Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Generell bruksslitasje på flater. Det er ikke servant på wc. Det er en "vindusåpning" på wc. Denne er blendet igjen.
- Tiltak: For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette. Flater bør oppgraderes.

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Eldre ovner. Vedovn i stuen. Det er ukjent om varmekilder fungerer som de skal da selger ikke har bebodd leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 708,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, nedbetaling andel fellesgjeld, kommunale avgifter, festeavgift, felles byggforsikring og generelle driftskostnader m.m.

Herav:

Felleskostnader kr 2 442,00

Bredbånd kr 266,00

Som følge av låneopptaket for rehabilitering av fasaden har det vært nødvendig å øke fellesutgiftene fra januar 2025. Det vil også bli behov for ytterligere økninger i løpet av året, slik at borettslaget kan møte sine økonomiske forpliktelser. Det har også oppstått store avvik ved rehabiliteringen som igjen kan medføre økte lånekostnader, og økte felleskostnader. En eksakt sum for dette er vanskelig å si da man ikke vet omfanget pr. dagsdato.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Utover det som betales via felleskostnadene til borettslaget, må man forvente kostnader for varmtvann, fyring, strøm, kabel-tv, internett, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 146 937,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 587 746,- 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

Borettslaget har avtale med Global Connect for Internett-tilgang.

Borettslaget

Om borettslaget

Selskapet er et registrert borettslag i Oslo. Borettslaget består av 115 leiligheter. Borettslaget er registrert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har som formål å ivareta andelseiernes fellesinteresser og administrasjon og vedlikehold av eiendommen.

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Borettslagets kontaktperson hos forretningsfører er Marius Rise. Borettslagets revisor er
BDO AS.

Styrets arbeid:
- Salg av kjeller og loftsarea: Det er har ikke vært salg av fellesareal av borettslaget i 2024. Øvrige pågående utbygginger i kjeller av Thurmannsgate 11 og 13a er ferdigstilt.
- På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud og starte et skisseprosjekt i samarbeid med arkitekt/landskapsarkitekt. Hensikten var å vurdere mulighetene for å oppgradere og/eller omdisponere deler av bakgårdens fellesareal, som i dag brukes til tørkestativ og barnevognsgarasjer. Prosjektteam bestående av landskapsarkitekt og arkitekt bosatt i borettslaget har besluttet å gjennomføre innledende faser av skisseprosjektet på dugnad. Per 2024 er oppstartsmøte avholdt, og det er utarbeidet skisser som viser mulig utforming av nye sitteplasser/oppholdsområder, samt alternativ plassering av barnevogngarasjer og klestørkefunksjoner.

Barnevognsskur
Borettslaget disponerer med tjue barnevogngarasjer som er plassert sentralt i bakgården. Fem av disse er tvillinggarasjer. Det er mange ledige plasser. Det er kun ni garasjer som er i bruk per dagdato. Oppfordrer alle som har behov for vognparkering til å ta kontakt med styret. Grunnet brannsikkerhet er det ikke lov å parkere barnevogner i oppgangene og fellesarealene.

Bakgård
Ved ordinær GF i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud på flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet. En entreprenør har vært på befaring og skal sende ett pristilbud for etablering av flere sykkelskur slik det ble presentert på forrige generalforsamling.

Planlagt overflatebehandling av oppgangsdører:
Arbeidet kunne ikke gjennomføres mens fasaderehabiliteringen pågikk, da støv og partikler fra prosjektet ville påvirket resultatet. I tillegg har lave temperaturer gjennom vinteren gjort det umulig å utføre behandlingen utendørs. Styret er i dialog med flere entreprenører og arbeider for å få gjennomført arbeidet så snart forholdene tillater det.

Vedtatt på årsmøte 2025:
- Maling av vinduer
Saken ble gjennomgått, spørsmål ble besvart.
Styret hadde innhentet et tilbud pålydende 1 082 000,- ink mva. fra Front entreprenør as, som allerede har stillaset oppe i dag. At Front entreprenør as tar jobben nå gjør at borettslaget vil spare ca 1 070 000,- kroner på å male vinduene

nå i motsetning til å vente til fasaderenoveringen er ferdig slik at stilas, rigg mm. må settes opp på nytt. Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å iverksette maling av borettslagets vinduer og akseptere Front entreprenør as sitt tilbud. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

- Utbedring av taket

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.
Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å innhente tilbud på utbedring av borettslagets tak når styret har ledig kapasitet. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

- Salg av borettslagets utleieleiligheter

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. 25 stemte for å selge de to utleieleilighetene (andel 64 og 115) samt å bruke salgsinntektene til å redusere låneopptaket for fasaderenoveringen tilsvarende beløp etter fratrekk for omkostninger.

Fasaderehabiliteringen:
Etter vedtak på GF ble låneopptak på 18mill effektuert og arbeidet med fasadene igangsatt av
Front entreprenør. På informasjonsmøtet som entreprenør og innleid prosjektleder fra Obos holdt
for andelseierne, ble vi presentert for et budsjett som inneholdt et «best-case» og et «worst-case» scenario. Dette fordi det ikke er mulig å vite omfang av skader på puss, murstein og andre
bygningskomponenter før man har fått opp stillaser og fått banket ned deler av pussen.
Arbeidene skulle vise seg å nærme seg «worst-case» scenariet, da det etter oppstart ble avdekket store skader på puss og murstein. Hittil har all puss måttet bankes ned, ingen deler av fasaden har kunnet bli fjernet for maling, og malt på nytt. Det omfattende arbeidet har også ført til forsinkelser, og planlagt fullførelse på høsten i fjor var dermed ikke mulig.

Ved oppstart av fasaderehabiliteringsprosjektet ga styret Enqvist Boligforvaltning i oppdrag å hente inn tilbud på et rammelån i tråd med vedtaket på generalforsamlingen. Planen var først å
bruke borettslagets oppsparte midler (ca. 4 millioner kroner), og deretter finansiere resten av prosjektet med et rammelån på 18 millioner kroner.

Som følge av dette låneopptaket har det vært nødvendig å øke fellesutgiftene fra januar 2025. Det vil også bli behov for ytterligere økninger i løpet av året, slik at borettslaget kan møte sine
økonomiske forpliktelser.

Styret er informert av entreprenør om at det er avdekket konstruksjons- og utførelsesfeil ved innfesting og innmuring av balkongene, samt svekket tilstand i murverket som balkongene hviler på. Dette gjelder alle balkonger i borettslaget. Det er registrert setninger i flere balkonger, og enkelte er midlertidig sikret for å redusere risiko. Av hensyn til sikkerheten frarådes all ferdsel og bruk av balkonger inntil videre, frem til det foreligger nærmere vurdering og nødvendige tiltak er avklart. Styret skriver at de vet ikke per i dag om det blir nødvendig med større låneopptak, de er imidlertid bekymret for at det vil bli det, og det er vanskelig å si noe om kostnadene rundt dette pr. dagsdato.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 176 236,-

Lån:
Lån nr. 8398 71 41053 i Handelsbanken.
Anniutetslån pålydende kr 6 000 000,-
Nominell rente 5,450 % p.a., effektiv rente 5,570 % p.a.
Restsaldo pr. 07.10.2025 kr 3 986 889,- .
Lånet innfris i 2041.

Lån nr. 8398 71 28928 i Handelsbanken.
Annuitetslån pålydende kr. 10 600 000,-
Nominell rente 5,450 % p.a., effektiv rente 5,570 % p.a.
Restsaldo pr. 07.10.2025 kr 5 862 188,-.
Lånet innfris i 2038.

Lån nr. 8398 71 45911 i Handelsbanken.
Anniutetslån pålydende kr 4 000 000,-
Nominell rente 5,450% p.a., effektiv rente 5,570% p.a.
Restsaldo pr. 07.10.2025 kr 2 460 156,-.
Lånet innfris i 2038.

Lån nr 8398.72.46599 i Handelsbanken.
Annuitetslån pålydene 18 000 000,-
Nominell rente 5,450% p.a. effektiv rente 5,590 p.a.
Restsaldo pr 07.10.2025 kr. 17 832 857,-
Lånet innfries i 2059

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 82 299,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet, som viser et underskudd på kr 7 774 417,- og en negativ egenkapital på kr 15 603 525,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.
Budsjettet viser et overskudd på kr 336 525,- og forutsetter 30% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.
Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund skal generelt ikke foregå i gårdsrommet.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81385562

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 335 kvm (Festetomt)
I henhold til lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til Vøyenløkka borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Festtiden er i følge kontrakten på 70 år.
Kommunen har ikke forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.
Tomten er festet av Oslo Kommune og festeavgift i 2024 var kr 104 904,-

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har du alt du trenger innen kort rekkevidde.
Blant de lokale spisestedene skiller Folkvang, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer seg ut, hver med sin egen unike atmosfære. Rett ved Sagene kirke finner du også Jungel Pizza, et pizzeria inspirert av klassiske New York-tradisjoner. Om du foretrekker en rolig kaffe eller noe søtt, byr området på flere kaffebarer og små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri er verdt et ekstra besøk - begge kjent for ekte håndverk og personlig service.

Midt i Arendalsgata ligger Sagene Torg, et naturlig samlingspunkt for nærmiljøet. Her bugner det av ferske fristelser – alt fra frukt og grønnsaker til en rikholdig ferskvaredisk. Torget brukes flittig av beboerne og bidrar til den levende og lokale atmosfæren som Sagene er så kjent for.

Et annet høydepunkt i bydelen er Mysterud Bar, et sted med sjel og historie. Navnet er hentet fra den gamle jernvarebutikken som lå i de samme lokalene i flere generasjoner. Her får du servert lokale øl fra Oslos mikrobryggerier, samt et nøye utvalgt utvalg av vin og klassiske cocktails.

En kort spasertur langs Akerselva tar deg til enten Grünerløkka eller Nydalen, og underveis kan du nyte vakre grøntområder og turstier. I nærområdet finner du også Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg – sistnevnte med skatepark, volleyballbaner, fotballbaner og joggeløyper. Om vinteren kjøres det til og med opp skispor her, noe som gjør Voldsløkka til et helårstilbud for både store og små.

Servicetilbud:
Dagligvarebutikken Coop Extra Sagene ligger kun 1 minutts gange fra boligen. I tillegg finnes både Rema 1000 og Coop Prix innen gangavstand, og gir gode alternativer for dagligvarehandel. Det nærmeste kjøpesenteret er Storo Storsenter, som tilbyr et bredt utvalg med over 140 butikker, kafeer, spisesteder, Vinmonopol og helsetjenester. På Sagene finnes også flere hyggelige kafeer og restauranter som bidrar til et levende og trivelig nærmiljø.

Kollektivtilbud:
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter med kort gangavstand til både buss- og trikkeholdeplasser. Fra Torshov og Sandaker senter går trikkelinjene 11, 12

og 18, som tar deg raskt til sentrum, Grünerløkka, Majorstuen og Aker Brygge. Busslinjene 20, 28, 37, 3 og 54 stopper også i nærheten og gir enkel tilgang til blant annet Nydalen, Fornebu, Helsfyr og Kvernebyen. Med så mange linjer i nærheten er det enkelt å komme seg rundt i byen, både til jobb, studier og fritidsaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17.09.1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger datert 02.12.2003.
Dokument følger vedlagt.

Gamle plantegninger er vanskelig å lese/tyde og der er derfor ukjent om dagens situasjon samsvarer med sist godkjent situasjon.
Tegning følger vedlagt.

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 etter bestemmelsene i S-2255, datert 28.07.1977, med endret reguleringsbestemmelser i S-2937, datert 01.10.1987. 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.

Pågående byggesaker:
- Maridalsveien 127 - Utskifting og endring av vinduer
Saksnummer: 202457305 - Byggesak. Mottatt sak 30.10.2024. Status: Rammetillatelse gitt

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/77:
26.01.1955 - Dokumentnr: 300813 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1.758
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår
08.04.1924 - Dokumentnr: 993492 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

01.05.1925 - Dokumentnr: 993616 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

26.01.1955 - Dokumentnr: 300813 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1.758
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår
26.01.1955 - Dokumentnr: 300818 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1924 - Dokumentnr: 900420 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:53

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Navn: Vøyenvolden borettslag - Gustav Jensens gate 6
Kategori: Enkeltminne bygning
Vern: Kommunalt listeført
Registrert av Byantikvaren i Oslo

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.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket eller ryddet før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet før overtakelse. Den overleveres i den stand den ble vist på visning.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,60% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. finn.no, Hjem+, Nordvikekstra og Nordvikbolig.no kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 247,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 626,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Gustav Jensens gate 6

Gustav Jensens gate 6

Nabolaget Sagene - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	5 min 1.9 km

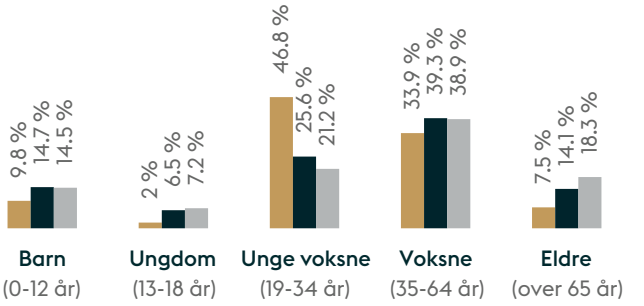
Offentlig transport

Arkitekt Rivertz plass	Linje 28, 34, 54	4 min 0.3 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Carl Berners plass	Linje 5	22 min 1.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 2.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	3 min 0.3 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år...	35 barn	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	98 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Vøyenvollen balløkke	3 min
Myraløkka	3 min
SATS Sagene	3 min
Myrens Sportssenter	7 min

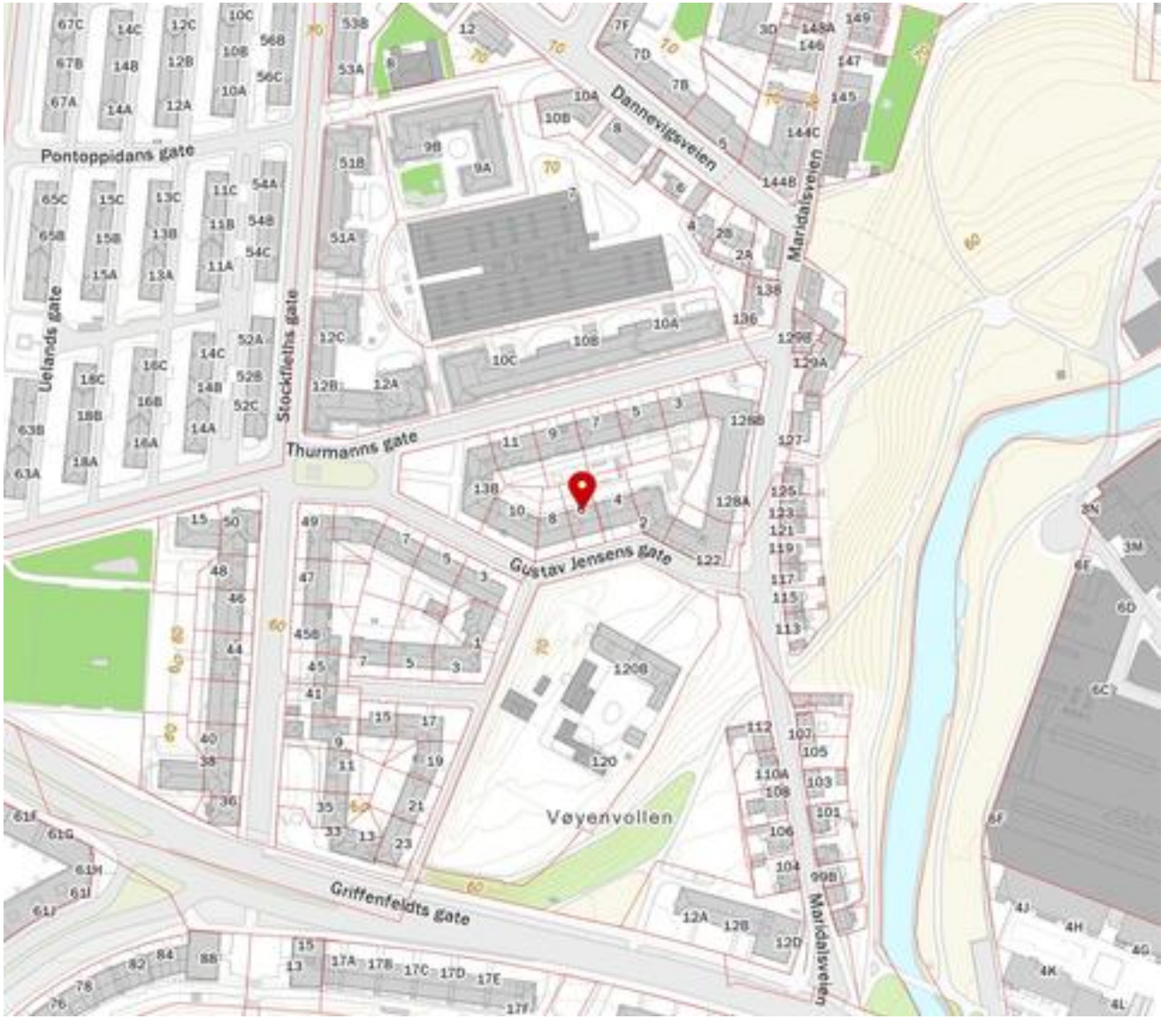
«Sentralt og stille.»

— 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 77
Andelsnummer 93

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 14.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3205 **Referansenummer:** GK1671

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer i stuen og på kottet. Vinduene er hengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør. Eldre dør med bruksslitasje. Tofløyet balkongdør med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet er overflatebehandlet med epoxy e.l. Balkongen er på ca. 3 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen. Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Belegg på gulvene. Veggflater: Malte flater. Fliser over benkebeslag på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Det er en del bruksslitasje.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipeløp i tegl. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i hamret kobber. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og/eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Siste siden er bygget inn i veggen mot nabo.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Det foreligger ikke informasjon om ovnen fungerer. (Dødsbo).
Eldre profilerte innerdører.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Eldre ovner. Vedovn i stuen. Det er ukjent om varmekilder fungerer som de skal.

VÅTROM Gå til side

Det er ikke bad i leiligheten. Det er heller ikke muligheter i borettslaget for dusjing. Bad bør etableres. Dette krever søknad til kommunen. Sluk må installeres, vegger må eventuelt flyttes eller fjernes. Ta kontakt med entreprenør med riktig kompetanse for forslag og vurdering av potensielle løsninger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med benkebeslag i rustfritt stål og et greps svingbart blandebatteri. Utslagskum med kaldtvannskran. Det er ikke hvitevarer på kjøkkenet.

Avtrekksventil i kanal med naturlig oppdrift. Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater og malt himling. Gulvstående toalett. Avtrekksventil med naturlig oppdrift fra rommet. Overstrømming i døren for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Det er stoppekran på tilførselsrør i benkeskapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er tilgjengelig på wc og kjøkken.

Naturlig ventilasjon. Spalteventil i vindu i stuen. Avtrekksventil i gangen, wc og kjøkkenet med naturlig oppdrift.

Varmtvannsbereder på ca. 20 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Ukjent alder på berederen, men eldre bereder.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 4 kurser. Hovedsikring på 25 A.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

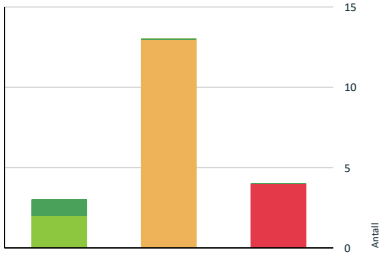
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

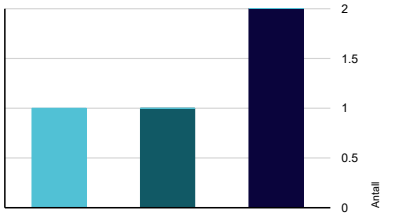
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Hvis det er kostnadsestimater i rapporten (TG 3) så må disse betraktes som vide anslag på kostnad. Innhent alltid konkrete vurderinger og tilbud fra entreprenører for bindende priser.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1926

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med belegg, malte flater og fliser. Det er ikke bad i leiligheten. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer i stuen og på kottet. Vinduene er hengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør. Eldre dør med bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje. Skade i dørbladet. Usikker årsak, muligens innbruddsforsøk. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren anbefales byttet. Skade i dørblad eller karm vil svekke brannsertifiseringen. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.



Skade på dørblad.

TG 1 Dører - 2

Tofløyet balkongdør med glassfelt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål. Gulvet er overflatebehandlet med epoxy e.l. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 97 cm. Balkongen er på ca. 3 m². Det er lys, stikkontakt og markise på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det er utført fasadearbeider i 2025. Et tilfeldig møte med et styremedlem ga informasjon om at det var utført reparasjoner på fasaden. På befaringen pågår arbeider mot bakgården. Det foreligger ingen oversikt eller vedlikeholdshistorikk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det foreligger ikke en spesifikk teknisk rapport for fellesdeler i borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Belegg på gulvene. Veggflater: Malte flater. Fliser over benkebeslag på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Det er en del bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Leiligheten kan karakteriseres som et oppussingsobjekt. Det er delvis oppsprukne flater og generelt etterslep av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Estimat for oppgradering er skjønnsmessig vurdert og er ikke bindende. Endelig kostnad kan variere sett opp mot omfang og hvilke type materialer som eventuelt ønskes. En oppgradering utført av eventuelt entreprenør vil koste mer enn egeninnsats. Egne undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Typisk standard på flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stue: 15 mm. over 2 meter og ca. 9 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 10 mm. over 2 meter og ca. 22 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 2 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl. Eldre vedovn i stuen. Peisplate i hamret kobber. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og/eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. Siste siden er bygget inn i veggen mot nabo.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Det foreligger ikke informasjon om ovnen fungerer. (Dødsbo).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre ovn, ikke rentbrennende. Det er ukjent om ovnen fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Dette vil typisk være borettslagets ansvarsområde. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

Ta også kontakt med styret i borettslaget for eventuell info om fyringsforbud.

TG 2 Innvendige dører

Eldre profilerte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være naturlig å vurdere bytting av dører i forbindelse med oppussing av leiligheten forøvrig.

TG 3 Andre innvendige forhold

Det er ikke bad i leiligheten. Det er heller ikke muligheter i borettslaget for dusjing. Bad bør etableres. Dette krever søknad til kommunen. Sluk må installeres, vegger må eventuelt flyttes eller fjernes. Ta kontakt med entreprenør med riktig kompetanse for forslag og vurdering av potensielle løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke bad i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ta kontakt med entreprenør med riktig kompetanse for forslag og vurdering av potensielle løsninger.

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Eldre ovner. Vedovn i stuen. Det er ukjent om varmekilder fungerer som de skal.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkken med benkebeslag i rustfritt stål og et greps svingbart blandebatteri. Utslagskum med kaldt vannskran. Det er ikke hvitevarer eller ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ingen hvitevarer og det er i hovedsak ikke montert innredning/skap på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkkeninnredningen er sparsom

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksventil i kanal med naturlig oppdrift. Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilator må monteres. Det anbefales å ta kontakt med styret eller lese vedtektene angående ventilatorer. Det er ganske vanlig at det er føringer for type ventilering i blokker og bygårder.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulvet, malte veggflater og malt himling. Gulvstående toalett. Avtrekksventil med naturlig oppdrift fra rommet. Overstrømming i døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Generell bruksslitasje på flater. Det er ikke servant på wc. Det er en "vindusåpning" på wc. Denne er blendet igjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Flater bør oppgraderes.



"Vindu" på wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe i benkeskapet. Det er stoppekran på tilførselsrør i benkeskapet.

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

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

Det er ingen synlige lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd.

Tilstandsrapport



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Eldre soilrør i støpejern er tilgjengelig på wc og kjøkken. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Spalteventil i vindu i stuen. Avtrekksventil i gangen, wc og kjøkkenet med naturlig oppdrift.

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

Leiligheten fremstår som dårlig ventilert og baserer seg i stor grad på ventilering ved åpning av vinduer og balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer kan benyttes for tilførsel av friskluft, men i denne sammenhengen skal det vurderes som avvik.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 20 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Ukjent alder på berederen, men eldre bereder.

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.

Berederen er relativt liten og vil ikke være stor nok til for eksempel dusjing. (Det er ikke bad i leiligheten per nå).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Vurder behov for å bytte til en større bereder.



Benkebereder.

TG 2 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.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 4 kurser. Hovedsikring på 25 A.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen oversikt fra tidligere eiere.

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

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent

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

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?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 3 Brannteknisk 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.

Brannvarsler i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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?
   Ja Apparatet er fra 2008.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

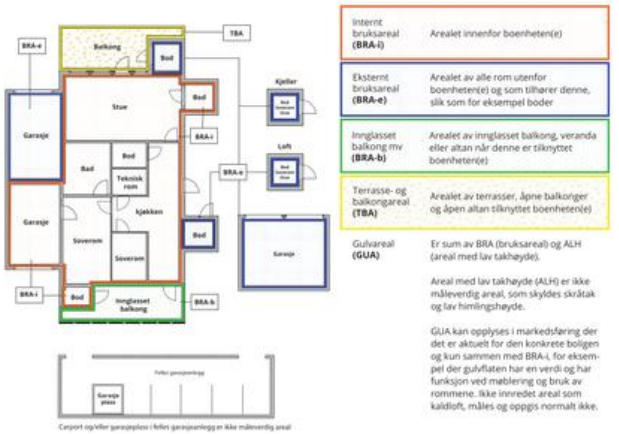
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	42			42	3
Loft					
Kjeller		4		4	
SUM	**42**	**4**			**3**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, kjøkken, bod, 2 kott, stue, toalettrom		
Loft		Loftsbod, ikke målbar	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 281 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 3 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 4 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 5 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar grunnet lav høyde. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

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)
Boligbygg med flere boenheter	37	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	77		0	335.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Gustav Jensens gate 6

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, bortfester
Vøyenløkka Borettslaget, fester

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/VØYENLØKKA BORETTSLAGET	953443821	H0401	Enqvist Boligforvaltning AS	Larsen Svanhild Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
93	200	7 993	82 299	*31.12.2024*	176 236	*31.12.2024*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Sagene i Oslo. Kort vei til forretninger, kafeer og servicetilbud. Rett i nærheten ligger Sats Sagene, Akerselva og Myraløkka. God kollektivdekning i området. Nærmeste matbutikk er Extra Sagene.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81385562			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025	Selger (dødsbo) har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 77
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GK1671

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

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
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
21-0285/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Kristen Laastad, Hans Ole-Larsen, Edna Anna Lovise Småriseth, Anita Mari-Janne Nilssen, Jan Helge Myren

Fullmektige
Kent Fredriksen for Jan Helge Myren, Kristen Laastad, Hans Ole-Larsen, Edna Anna Lovise Småriseth, Anita Mari-Janne Nilssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Svanhild Margrethe Larsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Svanhild Margrethe Larsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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

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?
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

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?
Nei

Offentlige og private forhold

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

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

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?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

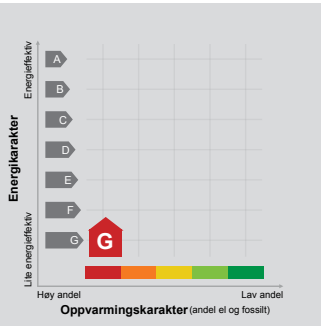
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0285/25

ENERGIATTEST

Adresse	Gustav Jensens gate 6
Postnummer	0461
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	77
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80543808
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-176996
Dato	06.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Løren
Christiania Eiendomsmegling AS
Lørenveien 44 C
0278 OSLO

Att: Mathias Enes Sørensen – m.sorensen@nordvikbolig.no

Oslo, 07.10.2025

Deres ref: 21-0285/25
Vår ref: 361-1-093
Eiendommens navn: Borettslaget Vøyenløkka
gnr 221 bnr 77 i OSLO kommune
Adresse: Gustav Jensens gate 6, 0461 OSLO
Org. nr.: 953443821
Selger: Larsen bo, Svanhild Margrethe

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81385562

Restanser pr. d.d.	kr	5 472,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	2 442,00
Bredbånd	kr	266,00
Totalt	**kr**	**2 708,00 pr. mnd**.

Kabel-TV og bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.
Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lån nr. 8398 71 41053 i Handelsbanken. Anniutetslån pålydende kr 6 000 000,- Nominell rente 5,450 % p.a., effektiv rente 5,570 % p.a. Restsaldo pr. 07.10.2025 kr 3 986 889,- . Lånet innfris i 2041.

Lån nr. 8398 71 28928 i Handelsbanken. Annuitetslån pålydende kr. 10 600 000,- Nominell rente 5,450 % p.a., effektiv rente 5,570 % p.a. Restsaldo pr. 07.10.2025 kr 5 862 188,-. Lånet innfris i 2038.

Lån nr. 8398 71 45911 i Handelsbanken. Anniutetslån pålydende kr 4 000 000,- Nominell rente 5,450% p.a., effektiv rente 5,570% p.a. Restsaldo pr. 07.10.2025 kr 2 460 156,-. Lånet innfris i 2038.

Lån nr 8398.72.46599 i Handelsbanken. Annuitetslån pålydene 18 000 000,- Nominell rente 5,450% p.a. effektiv rente 5,590 p.a. Restsaldo pr 07.10.2025 kr. 17 832 857,- Lånet innfries i 2059.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	82 299,00
Andel gjeld:	kr	176 236,00

Andelsbrev nr.: 93 Pålydende kr 200,00 Obl. Pålydende kr 7 993,00
Leilighet nr. 093
Bolignr.: H0401

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Astrid Midtsund
Mobil: 95796770
E-post: styret_i_borettslaget_voyenlokka@styremail.no

Diverse informasjon:
praktiseres ikke, og i hht. vedtektene skal nye eiere ikke godkjennes av styret.

Tomten er festet. En del av leilighetens andel av gjeld består av kapitalisert festeavgift. Eier av leilighet i borettslaget har krav på gjeldsfradrag for forpliktelsen til å betale festeavgift. Gjeldsfradraget utgjør festeavgiften ved slutten av året, multiplisert med en

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

faktor på 10 og oppgis sammen med øvrig gjeld og fordeles etter andelsbrøk.
Borettslagets hjemmeside: www.voyenlokka.no

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styret

Postadresse: Postboks 6653, Rodeløkka 0502 OSLO Foretaksnr. 991 398 805
Besøksadresse: Konghellegt. 3 0569 OSLO
E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Vedtekter for Borettslaget Vøyenløkka

Sist endret ved ordinær generalforsamling 30.05.2023

§ 1 Navn, forretningskontor, lagform og formål

Vøyenløkka borettslag med forretningskontor i Oslo, er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom samt ivareta andelslagets bygning og fellesarealer på best mulig vis. Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslagets organisasjonsnummer er 953 443 821

§ 2 Andeler og ansvar

Andelene skal være på to-hundre, tre-hundre og fire-hundre kroner for henholdsvis 1 roms, 2 roms og 3 roms leiligheter. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 Andelseierne

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Uten hinder av første ledd kan en kreditor eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelene eller andelene. Det samme gjelder der noen tar over en eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Andre enn den som bor eller skal bo i boligen kan i forhold til laget ikke bli sameiepart i en andel på annen måte enn ved arv.

Er en andel ervervet i strid med borettslagsloven eller vedtektene, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4 Eierskifte

Eierskifte fordrer ikke styrets godkjenning, men styret og forretningsfører skal gis melding om eierskifte.

§ 5 Forkjøpsrett

Det er ingen bestemmelser om forkjøpsrett for andelseiere. Salg av leilighet skal dog kunngjøres av selger ved oppslag i borettslaget (angjeldende oppgang).

§ 6 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn for det.

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

- Andelseieren midlertidig er 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 husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Andelseier kan leie ut boligen på delingstjenester, som for eksempel AirBnb, kun i korte perioder hvor andelseieren ikke selv bruker boligen, som for eksempel i ferier, lengre jobbreiser eller lignende.

Søknad sendes styret med informasjon om periode for utleie, informasjon om leietager(e) og kontaktinformasjon for leietager(e) og andelseier. Har ikke borettslaget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er mottatt av borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget. Andelseier er også ansvarlig for husleie og øvrige økonomiske og andre forpliktelser overfor borettslaget.

§ 7 Andelseierens bruk av boligen

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.

§ 8 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle være utført av tidligere andelseier.

Andelseieren er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Utgifter ved eventuelle skader, for eksempel lekkasjer i forbindelse med terrasse, overlysvindu og ark i loftsleilighet dekkes av andelseier. Ved overdragelse av leiligheten forplikter andelseieren seg til å gjøre den nye eier kjent med denne bestemmelsen.

Beboere vil belastes egenandel på borettslagets forsikring ved skade som skyldes feil på elektrisk anlegg, vann- og avløpsanlegg mv. inne i den enkelte leilighet som dekkes av denne forsikringen.

§ 9 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 bygningen. 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.

Andelseieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 10 Bygningsmessige arbeider

De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet vesentlig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endringer av utvendige farger og liknende 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.

Andelseieren må søke styret om godkjenning for tilkobling av ildsteder/oljefyr til eksisterende piper eller endring i bruken av disse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Alle bygningsmessige endringer skal gjøres i overensstemmelse med bygningstekniske forskrifter.

Utbygging av kjeller og loft til boligformål må godkjennes av generalforsamlingen. Endringer skal ikke medføre at enkelte boenheter taper rett til boder – jfr. § 25. Borettslaget kompenseres for fellesboder etter verdi fastsatt ved takst.

§ 11 Felleskostnader

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

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseieren ut fra den fordelingsnøkkel som er vedtatt av generalforsamlingen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligen eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordeling. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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 à kontobeløp fastsatt av styret. Endringer av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 12 Panterett

Andelseieren hefter med sitt andels- og obligasjonsinnskudd for sine forpliktelser overfor borettslaget.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav har borettslaget panterett i den enkeltes eierandel framfor alle andre heftelser for en sum som inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden.

§ 13 Mislighold

Dersom andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse– jf. tredje ledd

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Kravet om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg.

§ 14 Styret

Laget skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens bestemmelse. Disse kan bare velges blant andelseierne.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for to år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder.

§ 15 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt 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, med unntak av salg og kjøp av kjeller- og loftsareal i forbindelse med utbygging til eksisterende andelseiere
- 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 fastsetter ordensregler for borettslaget.

Salg og kjøp av fast eiendom, med unntak av salg og kjøp av kjeller og lofts areal i forbindelse med utbygging til eksisterende andelseiere.

§ 16 Tegning av foretaksnavn

Styret tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 17 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes nå styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tidendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Leierne av bolig har møte- og talerett på generalforsamling.

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 før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 18 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles

- Konstituering
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskap for foregående år
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Valg av styremedlemmer og styreleder
- Valg av valgkomité
- Godtgjøring til styret

Andre saker som nevnt i innkallingen

§19 Møteledelse og av stemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller den generalforsamlingen utpeker. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 20 Valgkomitéens instruks

1. Valgkomitéen består av to personer som foreslås og velges av generalforsamlingen. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen. Medlemmer i valgkomitéen skal velges blant andelseierne i borettslaget på ordinær generalforsamling.
2. Valgkomitéen velges for ett år av gangen. Gjenvalg er mulig.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder. Valgkomitéens leder kaller inn til møter i valgkomitéen.
4. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv som er på valg i styret på ordinær generalforsamling. Alle medlemmer av det sittende styret skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger å ikke innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.
5. Valgkomitéen skal forvisse seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv.
6. Valgkomitéen skal tilstrebe å innstille styremedlemmer som er godt kvalifiserte og engasjerte i forhold til oppgaven, samt ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene. I tillegg bør valgkomitéen se etter kompletterende egenskaper hos kandidatene ved forslag til sammensetning av styre.
7. I innkallingen til generalforsamling er det valgkomitéens forslag som fremlegges. Dersom styret er uenig i valgkomitéens innstilling, kan dette fremlegges på generalforsamlingen
8. Valgkomitéens innstilling skal være styret og forretningsfører i hende senest 4 uker før den ordinære generalforsamlingen for at innstillingen skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
9. Valgkomitéen legger frem sin innstilling på ordinær generalforsamling.
10. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

§ 21 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 22 Brannsikring

Nye beboere plikter innen 30 dager etter overtakelse, å fylle ut og sende skjema til styret. Skjema nr. 1: Brannforebyggende tiltak i boenheten.

§ 23 Beboers ansvar for loftsleiligheter

Utgifter ved eventuelle fremtidige skader, for eksempel lekkasjer i forbindelse med terrasse, overlysvindu og ark i loftsleiligheten dekkes av andelseier. Ved overdragelse av leiligheten, forplikter andelseieren seg til åå gjøre den nye leier kjent med (denne avtalen) disse forhold. Den nye leier er bundet av denne.

§ 24 Husdyrhold

Styret kan nekte husdyrhold når dette er saklig begrunnet ut fra hensyn til de øvrige beboerne.

§ 25 Andelseiers tilgang til boder

Hver andel gir rett til tilgang på en loftsbod og minst en kjellerbod. Bodareal på loft og i kjellere fordeles tilnærmet likt mellom andelseierne i oppgangen. Eventuelle avtaler mellom andelseiere om bytte av boder bortfaller ved salg av andel.

Rett til bod på loft eller kjeller kan bortfalle dersom andelseier har innlemmet bod i leiligheten i forbindelse med utbygging. Dette skal være spesifisert i kjøpekontrakten av utbyggingsareal.

Ansvar for drift og vedlikehold – oversikt

Utvendig	Borettslaget	Andelseier
Vegger, vinduer, terrassedører og ytterdører	X	
Tak / takrenne og nedløp	X	
Piper utvendig og pipeløp	X	
Utelys	X	
Calling anlegg	X	
Utvendige trapper	X	
Vannkraner utendørs	X	
Tørkestativ, sykkelstativ	X	
Porter	X	
Kjellermurer / kjellervinduer / drenering	X	
Søppelkasse / avfallssystem	X	
Snømåking / strøing	X	
Grøntarealer	X	
Avløpsrør tilkommunalt anlegg	X	
Vedlikehold av balkonger	X	
Drenering ved utbygget kjeller		X
Vedlikehold av vinduer ved utbygget kjeller		X
Vedlikehold av takterrasse med terrassedør ved utbygget loft		X
Opplegg for å forhindre radonstråling i utbygget kjeller		X

Vedlikehold av takvindu ved utbygget loft		X
Vedlikehold av takoppløft, vinduer ved utbygget loft		X

Innvendig	Borettslaget	Andelseier
Vedlikehold av fellesrom, oppgang, loft og kjeller	X	
Vask av oppgang	X	
Tilførsel av strøm, hovedsikringsskap og stigeledninger	X	
Sikringsskap og el-opplegg i leilighet		X
Sikringsskap og el-opplegg i oppgang, loft og kjeller	X	
Brannslukningsapparat og røykvarsler i leilighet		X
Brannslukningsapparat og røykvarsler i oppganger, loft og kjeller	X	
Ferierluker på loft og i kjeller	X	
Vedlikehold av vegger, gulv og tak etter utbygging		X
Røropplegg til bak og kjøkken inne i leilighet		X
Vedlikehold av vinduer og terrassedører innvendig i leiligheter		X
Forsikring av bygning	X	
Forsikring av innbo		X
Postkasser	X	
Inngangsdør til leilighet		X
Lys i oppgang, fellesrom, loft og kjeller	X	
Kabel TV fram til leilighet	X	
Kabelopplegg for TV inne i leilighet		X

§ 26 Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av hele eller deler av leiligheter med de nødvendige ombygginger.

Dersom kun en del av en leilighet skal innlemmes i en annen forutsettes det at resterende areal brukes til en fullverdig bolig, og kan godkjennes som en selvstendig boenhet i henhold til plan- og bygningsloven.

Det forutsettes at endingene fysisk og juridisk er gjennomført innen seks måneder fra tillatelse er gitt.

Dersom kun deler av en leilighet skal innlemmes i en annen forutsettes det at overskytende areal legges ut for salg som en selvstendig boenhet innen seks måneder etter at tillatelse er gitt.

Det følger av ovenstående at en andelseier kan eie to andeler dersom hensikten er å slå sammen leiligheter eller innlemme en del av en leilighet i en annen. Det settes en tidsbegrensning på tiden en andelseier kan ha to andeler til seks måneder.

Ved sammenslåing av leiligheter skal det innhentes skriftlig forhåndssamtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, eventuelt også fra andre offentlige myndigheter. Andelseier er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender. Styret skal tilsendes kopier av all korrespondanse med alle offentlige myndigheter i saken.

Styret er ansvarlig for å oppdatere lagets bygge- og finansieringsplan i Foretaksregisteret. Andelseier skal som en del av dette gi styret all nødvendig informasjon inkludert tegninger om eiendomsforholdene.

Dersom to leiligheter sammenslås til én skal den ene andelen og det tilhørende borettsinnskuddet utgå (slettes). Den gjenværende andelens pålydende beløp og det tilhørende borettsinnskuddet skal settes lik summen av begge de opprinnelige andelenes hhv. pålydende beløp og borettsinnskudd.

Ved sammenslåing av deler av leiligheter skal andelenes pålydende beløp og tilhørende borettsinnskudd oppdateres, og så langt som mulig fastsettes i tråd med lagets øvrige andeler, men likevel slik at de to andelenes pålydende beløp og de tilhørende borettsinnskudd ikke endres samlet sett.

Dersom to leiligheter sammenslås til én blir ny husleie for den sammenslåtte andelen lik summen av de to opprinnelige andelene.

Dersom kun en del av en leilighet innlemmes i en annen, skal husleien reduseres for den leiligheten som avgir areal og økes for den leiligheten som får større areal. Den nye husleien skal beregnes ved at det for den leiligheten som avgir areal, reduseres husleien forholdsmessig beregnet ut fra avgitt areal og opprinnelig areal. Bruttoarealet legges til grunn. Den andre leiligheten får øket sin husleie tilsvarende.

For alle fremtidige reguleringer av husleien i borettslaget, blir det den nye leien (etter avgivelse av areal/sammenslåing) som skal legges til grunn.

Styret kan gi utsettelse på de tidsfristene som er gitt ovenfor dersom fristene ikke kan overholdes som følge av forsinket kommunal behandling av byggesaken eller liknende forhold.

§ 27 Endringer i vedtektene

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

§ 28 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Ordensregler for Borettslaget Vøyenløkka

Det er i hver enkelt beboers interesse at disse ordensregler blir fulgt og at leiligheter eller fellesarealer ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre.

Dugnader

Styret bestiller container i forbindelse med dugnad hver vår og høst.

Det forventes at beboerne stiller på annonserte dugnader og også ellers bidrar til å holde det pent og ryddig i bakgården og på eiendommen for øvrig.

Oppussing

Styret skal ha skriftlig orientering vedrørende større endringer i leiligheter, så som ved oppussing av bad, fjerning av vegger samt ved alle endringer som kan ha konsekvens for felles rør og avløp eller det felles elektriske anlegg.

Det forutsettes at godkjente håndverkere benyttes. Fjerning av avfall i forbindelse med oppussing (treverk, inventar, mur, etc.) er beboers ansvar, og containere som leies til dugnadene, skal ikke brukes til dette formål.

Andelseieren må søke styret om godkjenning for tilkobling av ildsteder/oljefyr til eksisterende piper eller endring i bruken av disse

Utbedring av feil på elektrisk anlegg, vann- og avløpsanlegg mv. inne i den enkelte leilighet er beboernes eget ansvar.

Byggeaktivitet og oppussing må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og eventuelle retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets dugnadscontainer/søppelsilo. Borettslagets fellesarealer og utearealer må under ingen omstendighet benyttes til lagring av materialer/utstyr eller på annen måte brukes til lagring av avfall og lignende uten at dette er avtalt med borettslagets styre. Trappeoppganger skal ryddes og evt vaskes etter endt arbeidsdag for å gjøre byggeperioden minst mulig belastende for naboene. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge andelseier å vaske ned deler av trappeoppgangen og/eller kjeller dersom styret anser dette som nødvendig.

Ved bruk av entreprenør/firma til oppussing/utbygging skal arbeidene utføres på hverdager mellom kokken 08.00-17.00. Arbeid i helgene er ikke tillatt.

Ro i leilighetene

Unødvendig støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl.23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Banking, boring og annen støy i forbindelse med oppussing er kun tillatt mandag til fredag fra kl.08.00-20.00 og lørdag kl. 10.00-17.00.

Nabovarsel bør settes opp når det skal foretas arbeid som kan medføre støy, når man skal ha fest i leiligheten m.v.

Parkering

Parkering er ikke tillatt på borettslagets område, verken i bakgården eller i innkjørsel. De eneste unntakene er ved lasting og lossing av tunge varer (vaskemaskiner, eller lignende), ved flytting og i forbindelse med transport av eldre, syke og funksjonshemmede. Trafikken skal begrenses til et minimum, og parkering over tid aksepteres ikke.

Overtredelser av parkeringsforbudet vil medføre borttauing på bileiers egen risiko og regning.

Sykler parkeres i sykkelstativene.

Oppbevaring i fellesarealer.

For å ivareta brannsikkerheten er det er ikke tillatt å sette fra seg noe i fellesarealer (kjeller, oppganger og loft).

Oppbevaring av barnevogner, sykler, akebrett, ski, skap, skohyller og lignende i trapperom er ikke tillatt for å sikre frie rømningsveier ved brann. Gjenstander vil bli fjernet uten varsel.

Midlertidig oppbevaring av materialer mv. i oppganger og i felles kjeller- eller loftsrom krever godkjennelse fra styret.

Balkonger og vindusposter

Risting og banking av tepper, ryer, sengetøy osv. ut fra balkonger og vinduer eller i trappeoppganger er ikke tillatt.

Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkong / rekkverk. Andelseiere er ansvarlig for at blomsterkasser monteres slik at det ikke oppstår fare for andre eller er til sjenanse for naboene.

Balkongene skal holdes åpne som rømningsvei i tilfelle brann. Andelseierne plikter å holde balkongene fri for snø. Det er ikke lov å bruke salt til opptining av is på balkong eller vindu.

Husholdningsavfall

Det er to nedgravde siloer for husholdningsavfall og en silo for papiravfall.

Husholdningsavfall skal i størst mulig grad kildesorteres etter retningslinjer fra Renholdsetaten. Matavfall skal kastes i grønne poser. Plastemballasje skal kastes i blå poser. Restavfall kastes i vanlige handleposer. Avfallsposer skal ikke oppbevares i trappoppgangen.

Det er ikke er tillatt å kaste spesialavfall sammen med husholdningsavfall: Bilbatterier, elektriske apparater, maling og lignende må du selv sørge for å levere til steder som tar i mot det. Mer informasjon om spesialavfall finner du på www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no.

Det er ikke tillatt å kaste store pappesker eller annen pappemballasje som tar mye plass i papiravfallet.

Det er ikke tillatt å kaste matavfall i søppelkasse ved grillen i bakgården.

Trappevask

Borettslaget har avtale med vaktmester om ukentlig vask av trappeoppgangene.

Husdyrhold

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.

Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund skal generelt ikke foregå i gårdsrommet.

Nyttig kontaktinformasjon:

Vaktmester

Vi betjenes av Frogner vaktmestertjenester som tar seg av, rengjøring av oppganger, strøing, vedlikehold av grøntarealet m.v.

Skulle du ha akutt behov for hjelp (ved vannlekkasje eller liknende), finner du telefonnummer til vaktmester på oppslag i oppgangen. Dersom det er behov for strøing, reparasjon av dørlåser i ytterdører etc. kontakt styret eller vaktmester.

Skriftlige beskjeder til vaktmester, legges i styrets postkasse ved inngangen til Thurmanns gate 13B, gjerne påført "Til vaktmester" eller mailes styret.

Ved behov for ekstranøkkel til inngangsdørene; kontakt styret.

Beboerne er selv ansvarlig for navneskilt på postkassene. Kontakt styret for endring av navn på calling-anlegget.

Styret

Du finner oppdatert kontaktinformasjon på oppslag i hver oppgang.

Styrets mailadresse er: voyenlokka@gmail.com

Forsikring

Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Skader skal meldes av den enkelte til Gjensidige med kopi til styret.

Forsikringsnummer er 81385562

Ordensregler sist endret ved ordinær generalforsamling 19.04.2017.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET Vøyenløkka

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vøyenløkka

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET VØYENLØKKA

Tid: 06. mai 2025, klokken 18:00
Sted: Sagene Samfunnshus

Konstituering av generalforsamlingen

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i generalforsamlingen

Sak 1	Styrets beretning for 2024
Sak 2	Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
Sak 3	Fastsettelse av styrets honorar for 2024
Sak 4	Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet
Sak 5	Maling av vinduer
Sak 6	Utbedring av taket
Sak 7	Salg av borettslagets utleieleiligheter
Sak 8	Budsjett 2025
Sak 9	Valg

Oslo, 22. april 2025
Styret i Borettslaget Vøyenløkka

Vedlegg til innkallingen
Fullmakt, Årsrapport, årsregnskap, revisjonsberetning, budsjett og vedlegg til sakene følger forløpende under hver sak i innkallingen.

SAK 1 STYRETS BERETNING FOR 2024

Styrets beretning for 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Astrid Midtsund	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Simen Solbak	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sebastian Dahl	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Zuzana Bang Jensen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Tobias Dietrichson	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Åse Holte	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Tor Andre Kvarekvål	valgt for 2 år i 2023

Borettslaget tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organene.

2. GENERELT OM BORETTSLAGET
Borettslagets navn: Borettslaget Vøyenløkka
Borettslagets org.nr: 953 443 821
Antall andelsleiligheter: 115
Gårdsnummer: 221
Bruksnummer: 79
Festet tomt: Ja
Kommune: Oslo Kommune
Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor: BDO AS
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring AS (polisenr. 81385562)

Borettslaget er registrert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har som formål å ivareta andelseiernes fellesinteresser og administrasjon og vedlikehold av eiendommen.

Forsikring
Bygningsmassen til borettslaget er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring ASA. Egenandelen ved bygningsskade er kr. 12 000,-. Ved skade på glass i boenhet er egenandelen kr. 3 000,- Ved naturskade er egenandelen p.t. kr. 8 000,- Premien inkluderer heldekning, styreansvar, rettshjelp, kriminalitet, dugnads-ulykke, huseieransvar og naturskade. Skader skal meldes av den enkelte direkte til Gjensidige og styret/forretningsfører skal informeres. Gjensidige har en døgnbemannet sentral for innmelding av skade. Ring 03100 og oppgi forsikringsnummer 81385562. Merk at den enkelte andelseier selv må sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, da dette ikke er omfattet av borettslagets forsikring.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
BORETTSLAGET Vøyenløkka

Helse, miljø og sikkerhet
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning:
• Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.
• I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr
Brannvarslingsanlegg er installert i 2017. I henhold til forskriftene skal det også være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2024
Oppgave over pliktig andel av borettslagets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte andelsbrøk, ble sendt ut i februar 2025.
Borettslaget står på festet tomt og betaler festeavgift. Eier av leilighet i borettslaget har krav på gjeldsfradrag for forpliktelsen til å betale festeavgift. Gjeldsfradraget utgjør festeavgiften ved slutten av året, multiplisert med en faktor på 10, og oppgis sammen med andel gjeld på den enkeltes ligningsoppgave.

Eierskifter
Det har vært eierskifter i 8 andeler i løpet av 2024. Borettslagets styre ønsker de nye andelshaverne velkommen.

5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret møtes for å diskutere vanskelige eller omfattende saker, og for å fatte felles beslutninger. Styret har siden siste generalforsamling hatt 19 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret ønsker å presisere at styrets viktigste jobb er å representere alle beboere i borettslaget og ivareta felleskapets og borettslagets interesser. Styret ønsker at borettslaget skal være et godt sted å bo for alle andelseiere. I saker som håndteres mellom generalforsamlingene er det styret som opptrer på vegne av fellesskapet.

Utvalgte saker fra 2024 til informasjon:

Salg av kjeller og loftsareal

Det er har ikke vært salg av fellesareal av borettslaget i 2024. Øvrige pågående utbygginger i kjeller av Thurmannsgate 11 og 13a er ferdigstilt.

HMS

Det har vært gjennomført to HMS-runder siden forrige generalforsamling. Det ble registrert avvik i noen oppganger i forhold til frie rømningsveier, og styret minner om at **det ikke er tillatt å lagre noe i fellesarealer** for å sikre brannsikkerheten. Barnevogner må parkeres i barnevognsskur i bakgården. Kontakt styret for leie av dette hvis du er ny beboer.

Det har vært færre tilfeller av forurensede branndetekorer og det virker som beboere dekker godt til detektorene ved oppussing. Fortsett med det, for hver utrykning vi unngår spares det utgifter.

Det har kommet noen tilbakemeldinger om dårlig trekk i pipene, og styret tok kontakt med Brann og redningsetaten, som resulterte i feietilsyn av borettslaget i uke 4.

Informasjonsflyt

Styret kan kontaktes gjennom borettslagets hjemmeside (voyenlokka.no), og nøkkelbestillinger og kontakt med vaktmesteren er også tilgjengelig på denne siden. Vi anbefaler at beboere følger borettslaget på Facebook, da denne siden oppdateres jevnlig (Borettslaget Vøyenløkka) med nyheter og nyttig informasjon for andelseiere. I tillegg har vi et Beboertorg, som også er en facebook side, hvor alle beboere kan kjøpe, selge, bytte eller gi bort ting.

Dugnader

I borettslaget vårt ble det arrangert både vår- og høstdugnad i løpet av 2024/25. På begge dugnadene ble det leid inn en container for å kvitte seg med avfall fra fellesområdene. Mange sykler ble klippet og fjernet, noe som åpnet opp for flere sykkelparkeringsplasser. Vi hadde også en tilhenger tilgjengelig for spesialavfall under begge dugnadene. Under høstdugnaden ble samtlige benker pusset og beiset. Dugnadene er ikke bare hyggelige arrangementer, men de sparer også borettslaget for vedlikeholdsutgifter. Videre er de en flott mulighet til å møte nye naboer. Alle oppfordres til å delta, spesielt de som ikke har deltatt tidligere eller som ikke har vært med på en stund.

Bakgård

Lekehuset vårt begynner å bli så slitt at det kan bli nødvendig å fjerne det av sikkerhetsmessige årsaker.
For to år siden innførte vi en ordning der leker, små sykler og sparkesykler oppbevares på grusplassen ved siden av barnevognsgarasjene. Vi oppfordrer alle til å rydde etter seg for å ta hensyn til de andre beboerne.

Orientering om etablering av flere sitteplasser og oppholdsområder i bakgården

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud og starte et skisseprosjekt i samarbeid med arkitekt/landskapsarkitekt. Hensikten var å vurdere mulighetene for å oppgradere og/eller omdisponere deler av bakgårdens fellesareal, som i dag brukes til tørkestativ og barnevognsgarasjer.
Prosjektteam bestående av landskapsarkitekt og arkitekt bosatt i borettslaget har besluttet å gjennomføre innledende faser av skisseprosjektet på dugnad. Per 2024 er oppstartsmøte avholdt,

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Vøyenløkka

og det er utarbeidet skisser som viser mulig utforming av nye sitteplasser/oppholdsområder, samt alternativ plassering av barnevognsgarasjer og klestørkefunksjoner

Søppelcontainer

Det siste året har det igjen vært flere tilfeller av kilt papp i papircontainer, særlig rundt høytider. Det har også vært en del utfordringer med at låsene som stadig er i ustand, og som har medført at det har blitt satt søppel utenfor kontainer. Det er fint om dere gir beskjed til styret når dette skjer, slik at vi raskt kan involvere vaktmester som bytter lås. Borettslaget har i år, som i fjor, fått pålegg fra Oslo kommune og renovasjonsetaten om behov for utbedre sikkerhetsplater på begge avfallsbrønnene, dette ble utført i november 2024 og rapport om utbedringen er sendt til Oslo Kommune.

Portelefon og inngangsport

Borettslaget har to porter til bakgården, som åpnes via porttelefon. Det har vært utfordringer med at portene ikke alltid lukker seg ordentlig, særlig i kaldt vær. I tillegg kan løse metallpinner påvirke låsemekanismen. Beboere bes derfor melde fra til vaktmester ved feil og påse at portene lukkes korrekt.

Styret har også mottatt meldinger om uvedkommende som klatrer over portene og forespørsler om å montere gitter helt opp til taket. Tidligere vurderinger har vist at dette kan gjøre portene ustabile. Vi har også observert at barn bruker portene som klatrestativ, noe som både utgjør en sikkerhetsrisiko og kan skade mekanismen. Foreldre oppfordres til å informere barna om at dette ikke er tillatt.

Av sikkerhetshensyn har styret endret koden til porttelefonen etter rapporter om uvedkommende med tilgang til den gamle koden. Den nye koden deles kun med beboere på forespørsel og skal ikke gis videre til andre. Det har vært innbrudd via bakgården og ned i boder, og vi oppfordrer beboerne til å være oppmerksomme og bidra til å ivareta sikkerheten i borettslaget.

Utleieleiligheter i TG 13 B

I høst har styret inngått en avtale med Utleiemegleren, som nå håndterer utleien av leilighetene i Thurmanns gate 13B. Begge leilighetene er per i dag utleid.

Styret har også deltatt på en befaring sammen med eiendomsmegler for å få en verdivurdering av de to leilighetene. Det har vært en dialog med megleren om ulike muligheter (se mail som vedlegg).

Internett, erfaringer og oppdatering

Borettslaget har avtale med Global Connect for Internett-tilgang. Det var mange beboere som i vår og tidlig sommer hadde problemer med det nye utstyret som vi fikk installert i alle leiligheter i

2023, men dette ble etter mye om og men løst. Det oppstår fortsatt sporadiske problemer med Internett-sentralen i kjelleren. Den har egen strømkurs, og ansvarlig elektro-firma skal merke denne bedre slik at at ikke Internett ikke blir borte unødvendig når strømmen må tas.
Minner om at informasjon om avtalen finnes på nettsiden vår https://www.voyenlokka.no/for-beboere/tv-og-internett/ Der kan man også lese om de forskjellige TV-avtalene som er tilgjengelige.
Vi opfordrer beboere til å ta kontakt med Global Connect sin kundeservice direkte dersom Internett ikke fungerer som det skal.

Borettslaget var 100 år og feiret med jubileumsfest

I 2024 feiret Borettslaget 100 år med jubileumsfest i bakgård 31 august. Vi fikk besøk av en historiker som kunne dele små og store anekdoter fra nabolaget, samt underholdningsinnslag fra Nina Engenes og Anne Lene Ruud. Alle oppmøte hadde med seg en rett til fellesbord og grillene var ivrig i bruk. Det ble en flott feiring og festen hadde et stort oppmøte.

Julegrantenning

Første søndag i advent samlet vi små og store til julegrantenning – en tradisjon som har blitt svært populær blant beboerne de siste årene. Det var mange som møtte opp for å feire starten på adventstiden sammen.
Nina Engesnes, sammen med andre musikkglade naboer, skapte en magisk stemning med koselige julesanger, og vi gikk rundt juletreet. Selv om vi manglet både snø og kuldegrader, nøt vi den gode førjulsstemningen med gløgg, julekaker og hyggelig prat med gode naboer. En stor takk til alle som bidro til å gjøre kvelden ekstra spesiell!

Pelias

Pelias har vært på jevnlig befaring og har ikke avdekket noe problematisk ved åtestasjoner i fellesområder i kjeller eller i utvendige åtestasjoner. Kun "sporadisk gnag fra mus på åte" i bakgård.
Pelias advarer mot " […] lagring av gjenstander i fellesområder i kjellere".
.

Barnevognsskur

Borettslaget disponerer med tjue barnevogngarasjer som er plassert sentralt i bakgården. Fem ev disse er tvillinggarasjer. Det er mange ledige plasser. Det er kun ni garasjer som er i bruk per dags dato. Oppfordrer alle som har behov for vognparkering til å ta kontakt med styret. Grunnet brannsikkerhet er det ikke lov å parkere barnevogner i oppgangene og fellesarealene.

Bakgård

Ved ordinær GF i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud på flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet. En entreprenør har vært på befaring og skal sende ett pristilbud for etablering av flere sykkelskur slik det ble presentert på forrige generalforsamling (Sak 4).

Forsikringssaker

Borettslagets forsikring er Gjensidige. Styrets medlemmer håndterer beboernes innmeldte forsikringssaker kontinuerlig. Beboere kan selv melde inn saker på følgende måte:

1. Gå til http://www.gjensidige.no
2. Velg Logg inn (ved bruk av BankId)
3. Klikk meld skade
4. Velg 'Borettslag og sameier'
5. Klikk 'jeg forstår' på bekreftelse at styret vil bli varslet.
6. Fyll ut skademeldingen.

Man trenger borettslagets forsikringsnummer, som er: 81385562

Tilsyn fra Brann og redningsetaten

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i borettslaget den 21. januar 2025. Under tilsynet ble det påpekt at det ikke skal oppbevares gjenstander i fellesarealer, da dette kan hindre tilgang ved inspeksjon eller i en nødsituasjon. Et avvik ble registrert ved at skorsteinen i én av leilighetene ikke var tilgjengelig for ettersyn, som kreves etter gjeldende forskrift.

Det ble sendt inn dokumentasjon på at avviket er utbedret, og Brann- og redningsetaten vurderte tilbakemeldingen som tilfredsstillende. Saken ble derfor avsluttet den 25. mars 2025.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Fasaderehabilitering

Etter vedtak på GF ble låneopptak på 18mill effektuert og arbeidet med fasadene igangsatt av Front entreprenør. På informasjonsmøtet som entreprenør og innleid prosjektleder fra Obos holdt for andelseierne, ble vi presentert for et budsjett som inneholdt et «best-case» og et «worst-case» scenario. Dette fordi det ikke er mulig å vite omfang av skader på puss, murstein og andre bygningskomponenter før man har fått opp stillaser og fått banket ned deler av pussen.

Arbeidene skulle vise seg å nærme seg «worst-case» scenariet, da det etter oppstart ble avdekket store skader på puss og murstein. Hittil har all puss måttet bankes ned, ingen deler av fasaden har kunnet bli fjernet for maling, og malt på nytt.
Det omfattende arbeidet har også ført til forsinkelser, og planlagt fullførelse på høsten i fjor var dermed ikke mulig.

De gule partiene i GJG og Thurmanns gate 13 a og b ble ferdigstilt i desember, og de røde partiene i Gustav Jensens gate, samt Thurmanns gate 3 til 11 + bakgård gjenstår. Oppstart på de resterende arbeidene blir i slutten av februar. Se oppdatert fremdriftsplan på frontent.no.

Så langt er styret fornøyd med arbeidet til både Front og Obos. Den forsinkede fremdriften skyldes merarbeidet som ble avdekket. Styret opplever at både Front og Obos svarer ut og følger opp eventuelle spørsmål på en god måte. Det har ikke vært noen konflikter mellom oss som byggherre og Front/Obos til dags dato.

Kostnader er innenfor det som ble presentert i budsjettet, og alt av ekstra arbeid som fører til økte kostnader er forhåndsavtalt gjennom avtalte priser i kontrakten.

Låneopptak i forbindelse med fasaderehabilitering

Ved oppstart av fasaderehabiliteringsprosjektet ga styret Enqvist Boligforvaltning i oppdrag å hente inn tilbud på et rammelån i tråd med vedtaket på generalforsamlingen. Planen var først å bruke borettslagets oppsparte midler (ca. 4 millioner kroner), og deretter finansiere resten av prosjektet med et rammelån på 18 millioner kroner.

I november ble styret ved en tilfeldighet gjort oppmerksom på at hele lånebeløpet på 18 millioner kroner allerede var overført til borettslagets driftskonto. Enqvist forklarte at rammelån ikke er tilgjengelig for borettslag, og beklaget at beløpet var satt inn på driftskonto. Beløpet ble deretter overført til borettslagets høyrentekonto. Styret ba Enqvist på nytt undersøke mulighetene for rammelån. Etter en ny vurdering ble det klart at slike lån medfører høyere kostnader for borettslag enn ordinære annuitetslån.

Som følge av dette låneopptaket har det vært nødvendig å øke fellesutgiftene fra januar 2025. Det vil også bli behov for ytterligere økninger i løpet av året, slik at borettslaget kan møte sine økonomiske forpliktelser.

Arbeidet med fasaderehabiliteringen har vist at borettslaget har et etterslep på vedlikehold

Rehabiliteringen har vist at det er betydelig etterslep på vedlikeholdet i borettslaget. Fasaden var i langt dårligere stand enn først antatt, noe som i stor grad skyldes feil type maling brukt ved forrige rehabilitering. Malingen har forhindret naturlig utlufting gjennom pussen, og fuktighet har dermed blitt innestengt mellom puss og murverk. Dette har ført til at store deler av pussen har løsnet og måtte fjernes.

Det ble også avdekket omfattende problemer på taket. Det gamle asfaltbelegget under taksteinene er sprukket og bidrar til lekkasjer. I tillegg er det flere svakheter i blikkenslagerarbeidene, noe som gjør at vann ledes rett inn i veggene. Midlertidige tiltak er utført av entreprenør for å forhindre vannskader, men disse løsningene vil trolig ikke vare mer enn tre år. Dersom lekkasjene ikke utbedres permanent, risikerer vi at mye av fasadearbeidet blir forgjeves.

Fordelingsnøkkel for felleskostnader

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 17. juni 2024 har styret innhentet ekstern juridisk bistand for å vurdere hvordan felleskostnader fordeles i borettslaget – både dagens praksis og den historiske utviklingen. På anbefaling fra Huseiernes Landsforbund engasjerte styret advokat Trond Walmsnæss Wehn fra advokatfirmaet Ness Lundin, som har spesialisert kompetanse på dette området.

I informasjonsskrivet til beboerne datert 30. mai 2024 informerte styret om uklarheter knyttet til fordelingsnøkkelen: hva den bygger på, hvordan den er fastsatt, og hvorfor det finnes forskjeller mellom andeler – blant annet mellom utbygde og ikke-utbygde leiligheter. Målet har vært å belyse alle sider av saken, både for å følge opp vedtaket fra generalforsamlingen og for å sikre en ryddig og rettferdig forvaltning av borettslaget fremover.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
BORETTSLAGET Vøyenløkka

Styret har gått grundig gjennom borettslagets arkiver og digitalisert om lag 50 permer med dokumentasjon tilbake til 1980-tallet. Relevante dokumenter – som tidligere vedtekter, innbetalingsoversikter og endringer i bruksareal – er systematisert og oversendt advokaten for vurdering. Samtidig har styret kartlagt dagens situasjon, blant annet med grunnlag i oppmålingen av gården utført av Exact i 2023 og informasjon fra forretningsfører.

Styret har så langt det har vært mulig besvart spørsmål og levert etterspurt dokumentasjon. Advokatens vurdering og konklusjon er sendt ut i sin helhet til alle andelseiere.

El-tilsyn og avtale om 5-årig sjekk av det elektriske anlegget

Som en del av borettslagets vedlikeholdsplan for 2024 (se punktet Kontroll av El.anlegg), har styret gjennomført befaringer med fire ulike firmaer og inngått avtale med Fagerborg Installasjon om en femårig kontroll av det elektriske anlegget.

Første tilsynsrapport er nå mottatt. Det ble ikke avdekket noen alvorlige feil (TG3), men rapporten viser til en rekke mindre, men nødvendige utbedringer. Totalt ble det registrert 90 avvik i kategorien TG2 (vesentlige avvik) og 27 punkter i TG1 (anbefalte tiltak). I tillegg ble det funnet ett TG2-avvik ved elektrotermografisk måling.

Styret og vaktmester er i gang med å følge opp og utbedre de påpekte feilene.

Planlagt overflatebehandling av oppgangsdører

Planlagt overflatebehandling av oppgangsdørene er foreløpig utsatt. Arbeidet kunne ikke gjennomføres mens fasaderehabiliteringen pågikk, da støv og partikler fra prosjektet ville påvirket resultatet. I tillegg har lave temperaturer gjennom vinteren gjort det umulig å utføre behandlingen utendørs.

Styret er i dialog med flere entreprenører og arbeider for å få gjennomført arbeidet så snart forholdene tillater det.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2025. Budsjettet forutsetter 30% økning av felleskostnader.

Oslo, den 22. april 2025
Styret i Borettslaget Vøyenløkka

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Borettslaget Vøyenløkka

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

Årsregnskap og revisjonsberetning ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Borettslaget Vøyenløkka

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		4 074 720	4 074 720	4 047 822
Andre inntekter	2	664 753	698 616	1 316 214
Sum driftsinntekter		**4 739 473**	**4 773 336**	**5 364 036**
Andre personalkostnader	3	272 699	268 135	205 380
Kommunale avgifter		1 313 248	1 250 000	1 162 920
Vedlikehold	4	7 814 008	445 000	203 685
Driftskostnader	5	961 795	921 000	910 088
Honorarer	6	698 877	371 350	257 984
Forsikring		611 391	560 000	558 012
Andre kostnader	7	114 288	78 000	204 097
Sum driftskostnader		**11 786 305**	**3 893 485**	**3 502 166**
Driftsresultat		**-7 046 833**	**879 851**	**1 861 870**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	378 368	200 000	68 711
Finanskostnader	9	1 105 952	696 000	734 710
Netto finansresultat		**-727 584**	**-496 000**	**-665 999**
Årets resultat		**-7 774 417**	**383 851**	**1 195 871**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-7 774 417	0	1 195 871
Sum overføringer		**-7 774 417**	**0**	**1 195 871**

Balanse

Borettslaget Vøyenløkka

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	1 717 647	1 717 647
Sum anleggsmidler		**1 717 647**	**1 717 647**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		114 922	76 741
Andre fordringer		29 785	29 785
Bankinnskudd mv.	11	14 866 324	5 184 604
Sum omløpsmidler		**15 011 031**	**5 291 130**
Sum eiendeler		**16 728 678**	**7 008 777**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		34 300	34 300
Annen egenkapital		-15 637 825	-7 863 408
Sum egenkapital	**12**	**-15 603 525**	**-7 829 108**
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	1 321 965	1 321 965
Langsiktig gjeld	14	30 689 478	13 259 946
Sum langsiktig gjeld		**32 011 443**	**14 581 911**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		34 727	23 898
Leverandørgjeld		135 454	93 233
Depositum		18 000	27 000
Påløpte kostnader		132 580	111 843
Sum kortsiktig gjeld		**320 761**	**255 974**
Sum gjeld		**32 332 204**	**14 837 885**
Sum egenkapital og gjeld		**16 728 678**	**7 008 777**
Pantsettelser	15	31 000 000	21 900 000

OSLO, 31.12.2024
Styret for Borettslaget Vøyenløkka

Astrid Durdei Midtsund
Styrets leder

Carl Tobias Dietrichson
Styremedlem

Zuzana Bang Jensen
Styremedlem

Sebastian Dahl
Styremedlem

Simen Rendalsvik Solbak
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter - utleieleiligheter	217 432	350 520	348 585
Bredbånd	341 376	348 096	336 150
Andre inntekter	105 945	0	631 479
Sum	**664 753**	**698 616**	**1 316 214**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lønn	4 000	0	0
Styrehonorar	235 000	235 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	33 699	33 135	25 380
Sum	**272 699**	**268 135**	**205 380**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt. Posten Lønn er et konsuletoppdrag til beboer.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	7 623 546	100 000	4 594
Vedlikehold uterealer	11 698	60 000	63 657
Vedlikehold bygning innv.	10 033	40 000	30 437
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	51 771	15 000	16 836
Vedlikehold porter	2 370	0	0
Vedlikehold VVS	0	40 000	0
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	49 003	30 000	8 072
Vedlikehold garasjeanlegg	495	0	0
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Brannsikkerhet	50 649	50 000	80 090
Diverse vedlikehold	4 442	100 000	0
Sum	**7 814 007**	**445 000**	**203 686**

Vedlikehold bygning utv. er kostnader til den pågående fasade renoveringen

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Festeavgift	104 904	110 000	104 904
Strøm fellesanlegg	122 663	120 000	114 490
Renhold	29 260	22 000	22 770
Annen renovasjon	65 744	30 000	34 869
Skadedyrkontroll	14 099	17 000	14 001
Snebrøyting, strøing, m.m.	8 508	0	0
Vaktmester og trappevask	256 569	260 000	248 692
Porto	0	2 000	979
Kabel-TV	2 570	10 000	11 928
Internet/ Bredbånd	357 479	350 000	357 455
Sum	**961 796**	**921 000**	**910 088**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	13 519	15 000	13 648
Forretningsførsel	143 576	143 850	136 732
Ekstra forretningsførsel	16 156	5 000	15 275
Systemkostnad	1 600	0	0
Beboerportal	7 695	7 500	7 329
Honorar juridisk bistand	0	100 000	0
Konsulenttjenester	516 331	100 000	85 000
Sum	**698 877**	**371 350**	**257 984**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 099	3 000	3 899
Generalforsamlinger	20 550	10 000	6 500
Styremøter og styreutgifter	15 967	15 000	2 448
Dugnader, Tilstelninger	10 117	10 000	15 816
Bankomkostninger	17 173	10 000	9 810
EHF-fakturagebyr	4	0	0
Diverse kostnader	46 378	30 000	165 624
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**114 288**	**78 000**	**204 097**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	250	0	285
Bankrenter	317 667	0	12 400
Andre finansinntekter	60 450	200 000	56 026
Sum	**378 368**	**200 000**	**68 711**

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	3 570	0	438
Renter 8398.71.28928	406 953	312 000	353 791
Renter 8398.71.41053	271 414	224 000	232 892
Renter 8398.71.45911	170 041	160 000	147 589
Renter 8398.72.46599	240 974	0	0
Andre Finanskostnader	13 000	0	0
Sum	**1 105 952**	**696 000**	**734 710**

Andre finanskostnader er kostnader ifm. opptak av nytt lån, 8398.72.46599

Note 10 Bygninger og tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	1 700 347	1 700 347
Vaktmesterbolig - motpost	17 300	17 300
Sum	**1 717 647**	**1 717 647**

Bygninger og tomter avskrives ikke

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44622	721 144	4 571 086
Plasseringskonto (31+) 9666.01.58089	13 513 876	0
Bn 9235.24.08621	631 305	613 518
Sum	**14 866 324**	**5 184 604**

Note 12 Egenkapital / Udekket tap

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andelskapital	34 300	34 300
Udekket tap 01.01.	-7 829 108	-9 024 979
Årets resultat	-7 774 417	1 195 871
Udekket tap 31.12.	**-15 603 525**	**-7 829 108**

Selskapets egenkapital er negativ.
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.
Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

Udekket tap betyr at den opparbeidede egenkapitalen er negativ. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 13 Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Borettsinnskudd	1 321 965	1 321 965
Sum	**1 321 965**	**1 321 965**

Note 14 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken - Lån 28928		
Nedbetales over 30 år - Innfrielsesdato 18.02.2038		
Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.		
Låneopptak i 2008	10 600 000	
Avdrag tidligere år	4 227 135	
Avdrag i år	283 716	
Saldo pr 31.12.	6 089 150	**6 372 866**
Kr. 4 376 837 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Handelsbanken - Lån 41053		
Nedbetales over 30 år - Innfrielse 2041		
Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.		
Låneopptak i 2012	6 000 000	
Avdrag tidligere år	1 779 755	
Avdrag i år	129 610	
Saldo 31.12.	4 090 635	**4 220 245**
Kr. 3 312 264 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Handelsbanken - Lån 45911		
Nedbetales over 25 år - Innfrielse 2038		
Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.		
Låneopptak i 2013	4 000 000	
Avdrag tidligere år	1 333 165	
Avdrag i år	114 939	
Saldo 31.12.	2 551 896	**2 666 835**
Kr. 1 853 909 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Handelsbanken - Lån 46599		
Nedbetales over 35 år - Innfrielse 2059		
Rente 5,700 % (nom.) pr 31.12.		
Låneopptak i 2024	18 000 000	
Avdrag tidligere år	0	
Avdrag i år	42 203	
Saldo 31.12.	**17 957 797**	**-**
Kr. 17 006 542 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
SUM LANGSIKTIG GJELD 31.12	**30 689 478**	**13 259 946**

Note 15 Pant

Av anleggets bokførte gjeld er kr 30 689 478 sikret ved pant.

Pantobligasjonen er på kr. 31 000 000. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr 1 700 347.

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**5 062 156**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-7 774 417
Opptak langsiktig gjeld	18 000 000
Tilbakebetaling av depositum	-9 000
Avdrag langsiktig gjeld	-570 468
C. Disponible midler 31.12	**14 708 270**
Årets endring i disponible midler	9 646 115
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	15 011 031
- Kortsiktig gjeld	302 761
= Disponible midler 31.12	**14 708 270**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vøyenløkka.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZILU-D4JL5-JNPZN-F3W11-ZSWNQ-UXVSI

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZILU-D4JL5-JNPZN-F3W11-Z5WNQ-UXVSI

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

BORETTSLAGET Vøyenløkka

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024
Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 235.000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 235.000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Borettslaget Vøyenløkka

SAK 4: Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i Gårdsrommet

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:

Ved ordinær GF i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud på flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet. En entreprenør har vært på befaring og styret har mottatt ett tilbud (vedlegg).

Forslag til vedtak, del 1: Skal det etableres flere permanente sykkelparkeringer?

JA eller NEI?

Hvis JA:

Det er skissert 2 alternativer (se vedlegg). Styrets anbefaling, i samråd med Åse Holte som ser på en helhetlig omstrukturering av bakgården, er Alternativ B.

Forslag til vedtak, del 2: Alternativ A eller B?

Weng As
Seterstøavegen 782
2150 Årnes

Vøyenløkka Borettslag
Hustav Jensens gate 2-6
Oslo
Att. Sebastian Dahl

Årnes 4/3-25

1.Reviderte pristilbud etablering av sykkelparkering Gustav Jensens gate 2-6:

Alt. A: Utgraving og bortkjøring til-30 cm. Oppfylling med bærelag 20 cm og komprimering samt tilførsel settelag for heller. 8 plasser, til sammen 37m2 â kr. 900,-	kr. 33.300,-
Legge heller, valgfri type innenfor samme pris som Asak Relief: 37m2 à kr. 1.300,-	kr. 48.100,-
Montere Hoop 51a sykkelpullert, sort, fra Park&Bymøbler: 17 stk. à kr. 4.000,-	kr. 68.000,-
Rigg og drift, herunder kabelpåvisning:	kr. 20.000,-
Sum eksl. mva:	kr. 169.000,-
Sum inkl. mva.:	**kr. 211.750,-**

Alt.B: Samme utførelse som ovenfor:	
Masseskifte: 35m2 à kr. 900,-	kr. 31.500,-
Heller: 35m2 à kr. 1.300,-	kr.. 45.500,-
Hoop 51 a sykkelpullert: 16 stk. à kr. 4.000,-	kr. 64.000,-
Rigg:	kr. 20.000,-
Sum eksl. mva.;	kr. 161.000,-
Sum inkl. mva:	**kr. 201.250,-**

Det tas forbehold om fjell, ukjent infrastruktur og forurenset masse i grunnen.
Som omtalt ved befaring, trenger vi plass for parkering lastebil ved port.
Dersom tilbudet er som forventet, imøteser vi Deres snarlige bestilling.

Med hilsen for
Weng As

Hans Erik Weng

SAK 5 : Maling av vinduer

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:
I forbindelse med fasaderehabiliteringen har det blitt avdekket at flere av borettslagets vinduer er i varierende tilstand og trenger vedlikehold. Mange av vinduene har slitasje på maling og treverk, noe som kan føre til ytterligere forringelse dersom det ikke utbedres.
Fasaderehabiliteringen er en betydelig investering for borettslaget, og det er derfor hensiktsmessig å sikre at også vinduene får nødvendig vedlikehold for å bevare helhetsinntrykket og forlenge levetiden på bygningsmassen. Å male vinduene i forbindelse med pågående arbeid vil også være mer kostnadseffektivt enn å gjennomføre dette som et separat prosjekt på et senere tidspunkt.
Styret ønsker derfor å innhente tilbud på maling av vinduene, slik at dette arbeidet kan vurderes i sammenheng med fasaderehabiliteringen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på maling av borettslagets vinduer. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
Vøyenløkka

SAK 6 : Utbedring av taket

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:
I forbindelse med fasaderehabiliteringen har det blitt avdekket alvorlige svakheter på borettslagets tak. Undersøkelser viser at det gamle asfaltbelegget under takstein er krakelert, noe som forårsaker lekkasjer. Videre er det funnet svakheter i store deler av blikkenslagerarbeidet, som fører til at vann renner fra taket og direkte inn i fasadene.
For å forhindre ytterligere skader på bygningene har entreprenøren gjennomført midlertidige tiltak for å holde vannet ute. Imidlertid kan disse kun forventes å vare i omtrent tre år. Dersom taklekkasjene ikke utbedres, risikerer vi at det nylig utførte fasadearbeidet blir forgjeves, noe som vil medføre store ekstra kostnader i fremtiden.
Styret anser det derfor som nødvendig å starte prosessen med å innhente tilbud på takutbedring så snart fasaderehabiliteringen er fullført. Dette vil sikre at borettslagets bygninger bevares i god stand og at ytterligere skader og økonomiske belastninger unngås.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på utbedring av borettslagets tak. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Borettslaget Vøyenløkka

SAK 7 : Salg av borettslagets utleieleiligheter

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:
Generalforsamlingen i 2024 vedtok et låneopptak på inntil 20 millioner kroner for fasaderehabilitering, og ba samtidig styret utrede alternative finansieringsmodeller, herunder et eventuelt salg av borettslagets to utleieleiligheter. Styret har i samarbeid med Enqvist Eiendomsdrift fått utarbeidet en vurdering av salg versus lån (vedlegg 1) og fått en verdivurdering av Eiendomsmegler Sverre Tanberg (vedlegg 2).

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar vurderingen av salg versus lån til orientering og stemmer over følgende forslag:

Alternativ 1 – Salg:
Borettslaget beslutter å selge de to utleieleilighetene (andel 64 og 115). Salgsinntektene benyttes til å redusere låneopptaket for fasaderehabilitering tilsvarende beløpet etter fratrekk for omkostninger. Styret gis fullmakt til å gjennomføre salget og sikre best mulig pris.

Alternativ 2 – Beholde leilighetene:
Borettslaget beholder de to utleieleilighetene, og finansierer fasaderehabiliteringen i henhold til tidligere vedtak om låneopptak på 20 MNOK. Leieinntektene fra leilighetene benyttes til å redusere de løpende felleskostnadene.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Scenario 1: Salg av utleieleiligheter

Ved beregning av salgsinntekten er gjennomsnittlig kvadratmeterpris på Sagene lagt til grunn.

SALGSINNTEKT	Ca. kvm.	Kvm. pris	Potensiell salgsinntekt
Andel 64	60	110 459	6 627 540
Andel 115	60	110 459	6 627 540
Salgsinntekt			**13 255 080**

	Provisjon	
- Meglerprovisjon	*1,80 %*	*238 591*
Reell inntekt ved salg av andeler		**13 016 489**

Beskatning ved salg av fast eiendom
All gevinst ved salg av fast eiendom skal beskattes med kapitalinntektsskatt, normalt 22%. Borettslaget får salgssummen overført fra kjøper til driftskonto. Andelseier skatter av salgsgevinsten i egen skattemelding.

Borettslaget kan velge å inntektsføre hele salgsinntekten og la beskatningen ligge på den enkelte andelseier. Dette vil kunne sammenlignes med en kapitalinnkalling lik beskatningen til den enkelte. Alternativt kan borettslaget utbetale den enkeltes skattepliktige beløp – som omtalt i ekstraordinær generalforsamling. En beregning av den enkeltes skattepliktige beløp er derimot svært komplisert mht. eiertid, kostpris mv.

Det forutsettes derfor videre i vurderingen at borettslaget inntektsfører hele salgsgevinsten og lar den enkelte andelseier skattlegges for sin gevinst.

ANDELSEIERS SKATTEPLIKTIGE BELØP		
Salgsinntekt		13 255 080
- Bokført verdi utleieandeler		1 700 347
Gevinst ved salg		11 554 733
Kapitalinntektskatt (22%)	**22 %**	**2 542 041**
Gjennomsnitt per andel		*22 697*

TAPT LEIEINNTEKT	Per mnd.	Per år
Andel 64	17 000	204 000
Andel 115	17 000	204 000
Tapt leieinntekt	**34 000**	**408 000**

ØKTE FELLESKOSTNADER	Per mnd.	Per år
Andel 64	3 000	36 000
Andel 115	3 000	36 000
Økte felleskostnader	**6 000**	**72 000**

ARGUMENTASJON
Salg av leilighetene vil gi borettslaget en betydelig inntekt som potensielt vil kunne redusere lånefinansieringen med 13 MNOK.

På kort sikt for dette borettslagets andelseiere lavere felleskostnader i lånets løpetid ettersom finansieringsbehovet reduseres fra 20 MNOK til 13 MNOK. Borettslaget går derimot glipp av eventuell verdivekst i eiendomsmarkedet, samt leieinntekter i perioden.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-mail: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Nettsted: www.enqvist.no

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Scenario 2: Låneopptak tilsvarende gevinst ved salg

Ved beregning av låneopptak forutsettes det at rentesats og leieinntekter er lik dagens nivå.

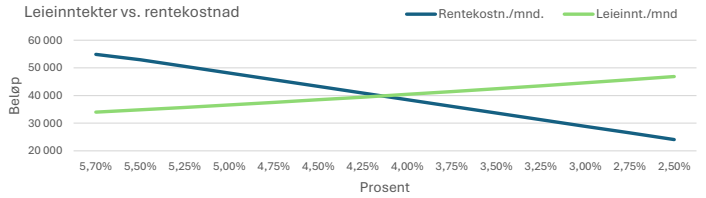
LÅNEOPPTAK	
Låneopptak tilsvarende reell gevinst	11 554 733
Rentesats	5,70 %
Løpetid	35
Rentekostnad per år	658 620
Rentekostnad i lånets løpetid	23 051 692
Terminbeløp i lånets løpetid	**34 606 425**
Årlig terminbeløp	988 755
Månedlig terminbeløp	**82 396**

LEIEINNTEKTER	**Per mnd.**	**Leietid**	**Leieinntekt**
Leieinntekter fra andel 64	17 000	35	595 000
Leieinntekter fra andel 115	17 000	35	595 000
Sum leieinntekter	**34 000**		**1 190 000**

RENTEKOSTNAD VS. LEIEINNTEKT	
Rentekostnad per mnd. ved tilsvarende lån	54 885
Leieinntekter per mnd.	34 000
Underdekning	**-20 885**

Borettslaget kan spekulere i at leieinntektene stiger med markedet og inflasjonen, samt at rentenivået senkes over tid. I tabellen under vises et scenario der det antas at leieinntekten stiger med normal KPI tilsvarende 2,5% per år, samt at renten reduseres over tid.

Intensjonen er å synliggjøre tidspunktet der leieinntektene dekker rentekostnadene til et tilsvarende lån i sin helhet.



ARGUMENTASJON

Et låneopptak vil medføre en betydelig økning i felleskostnader, men borettslaget beholder en eiendel med potensiell verdiøkning over tid.

På lang sikt vil forhåpentligvis leieinntektene dekke rentekostnaden for et tilsvarende låneopptak. Borettslaget vil også ta del i verdivekst i eiendomsmarkedet. Leieinntektene dekker ikke rentekostnadene på den fulle lånerammen på 20 MNOK, men vil gi et betydelig bidrag.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-mail: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Nettsted: www.enqvist.no

Sak 7 Vedlegg 2

Verdivurdering av leilighetene i TG 13 B på mail fra Sverre Tanberg:

Her kommer mine vurderinger av leilighetene. Vi starter med den som vender i hovedsak ut mot Hønselovisas plass, eller den til høyre i oppgangen:

Denne ligger fint til, med hyggelig utsyn ut mot plassen. Det at den ligger i 1. etg trekker litt ned på en leilighet av denne størrelsen, fordi den ikke vil bli vurderert av barnefamilier. En ny eier vil antakeligvis totalrenovere leiligheten, og det trenger den jo også, og kostnad for det vil være omtrent 1 mill +/- på denne tipper jeg. Dersom den hadde vært nyoppusset, med bra romløsning og de øvrige kvalitetene og begrensningene den har vil jeg tro en salgsverdi ville være på ca 5 mill. I den stand den står i dag vil jeg tro den er verdt noe rundt 4 mill. Tipper et godt salg her hadde vært å gå ut i markedet på 3950000 eller noe sånt, og så forsøkt å få litt trykk på en budrunde.

Den andre leiligheten har jo noe mindre utsyn enn den første, men til gjengjeld er den en del større. Spørsmålet i denne vil være om man klarer å lage en god løsning med to soverom, og så vidt jeg husker skal vel det gå bra? Den må jo pusses opp i sin helhet uansett, så en kjøper kan flytte litt på kjøkken og sånne ting dersom det er behov for det tenker jeg. Jeg tipper den er verdt ca 4,5 mill i dag, og omtrent 5,5++ ferdig oppusset. Kanskje opp mot 6 dersom man er litt heldig.

Oppsummert:

Leilighet ut mot Hønselovisa: 4 mill

Leilighet ut mot GJ gate: 4,5 mill

Totalt 8,5 mill

Salgsomkostninger på disse vil være til sammen ca 250k. Selv om leilighetene er slitne mener jeg likevel vi bør legge litt sjel i å få de til å bli så fine som mulig, så dersom det blir aktuelt å selge disse synes jeg vi skal vurdere litt hva vi kan gjøre med litt enkle grep for å skape noen litt hyggelige miljøer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Borettslaget Vøyenløkka

SAK 8 : Budsjett

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet vil bli presentert som en orienteringssak for generalforsamlingen.

Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	5 297 136	4 074 720
Felleskostnader		**5 297 136**	**4 074 720**
3610	Leieinntekter - utleieleiligheter	350 000	217 432
3764	Bredbånd	348 096	341 376
3900	Andre inntekter	0	105 945
Andre inntekter		**698 096**	**664 753**
Sum driftsinntekter		**5 995 232**	**4 739 473**
5000	Lønn Til Ansatte	0	4 000
5330	Styrehonorar	235 000	235 000
5400	Arbeidsgiveravgift	33 135	33 699
Andre personalkostnader		**268 135**	**272 699**
6320	Kommunale avgifter	1 383 905	1 313 248
Kommunale avgifter		**1 383 905**	**1 313 248**
6600	Vedlikehold bygning utv.	100 000	7 623 546
6605	Vedlikehold utearealer	20 000	11 698
6610	Vedlikehold bygning innv.	25 500	10 033
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	40 000	51 771
6617	Vedlikehold porter	0	2 370
6621	Egenandel forsikring	12 000	10 000
6625	Vedlikehold elektro	200 000	49 003
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	0	495
6642	Brannsikkerhet	30 000	50 649
6690	Diverse vedlikehold	50 000	4 442
Vedlikehold		**477 500**	**7 814 008**
6330	Festeavgift	110 000	104 904
6340	Strøm fellesanlegg	120 000	122 663
6360	Renhold	25 000	29 260
6380	Annen renovasjon	50 000	65 744
6381	Skadedyrkontroll	17 000	14 099
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	10 000	8 508
6785	Vaktmester og trappevask	265 000	256 569
7690	Kabel-TV	0	2 570
7691	Internet/ Bredbånd	350 000	357 479
Driftskostnader		**947 000**	**961 795**
6700	Revisjon	15 000	13 519
6710	Forretningsførsel	148 600	143 576
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	16 156
6714	Systemkostnad	6 400	1 600
6715	Beboerportal	0	7 695

Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6725	Honorar juridisk bistand	100 000	0
6750	Konsulenttjenester	100 000	516 331
Honorarer		**375 000**	**698 877**
7500	Forsikringspremie	642 000	611 391
Forsikring		**642 000**	**611 391**
7400	Kontingenter	5 000	4 099
7700	Generalforsamlinger	20 000	20 550
7710	Styremøter og styreutgifter	15 000	15 967
7711	Dugnader, Tilstelninger	10 000	10 117
7770	Bankomkostninger	10 000	17 173
7771	EHF-fakturagebyr	0	4
7790	Diverse kostnader	30 000	46 378
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**90 000**	**114 288**
Sum driftskostnader		**4 183 540**	**11 786 305**
Driftsresultat		**1 811 692**	**-7 046 833**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	345 833	250
8051	Bankrenter	0	317 667
8070	Andre finansinntekter	50 000	60 450
Finansinntekter		**395 833**	**378 368**
8150	Renter leverandører	0	3 570
8151	Renter 8398.71.28928	408 000	406 953
8152	Renter 8398.71.41053	272 000	271 414
8153	Renter 8398.71.45911	172 000	170 041
8154	Renter 8398.72.46599	1 019 000	240 974
8170	Andre Finanskostnader	0	13 000
Finanskostnader		**1 871 000**	**1 105 952**
Netto finansresultat		**-1 475 167**	**-727 584**
Årets resultat		**336 525**	**-7 774 417**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vøyenløkka

SAK 9 : Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

A. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Kort om valg i borettslag
Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall fastsette at den som får flest stemmer er valgt. Styrelederen skal velges ved særskilt valg. Det er kun myndige personer som kan velges til styreverv i borettslaget.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

Styrets sammensetning før valget
I ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Vøyenløkka, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Astrid Midtsund	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Simen Solbak	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sebastian Dahl	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Zuzana Bang Jensen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Tobias Dietrichson	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Åse Holte	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Tor Andre Kvarekvål	valgt for 2 år i 2023

Styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer er på valg i år.

Valgkomitéens innstilling

Styreleder:	Astrid Midtsund	Velges for 1år i 2025
Styremedlem:	Simen Solbak	Ikke på valg
Styremedlem:	Sebastian Dahl	Velges for 2 år i 2025
Styremedlem:	Tobias Dietrichson	Velges for 2 år i 2025
Styremedlem:	Julien Jabbot	Velges for 2 år i 2025
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk	Ikke på valg
Varamedlem:	Åse Holte	Velges for 2 år i 2025
Varamedlem:	Tor Andre Kvarekvål	Velges for 2 år i 2025

B. VALG AV VALGKOMITÉ
Det skal velges valgkomité for ett år.

Forslag til vedtak:
To medlemmer velges til valgkomité for ett år.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Vøyenløkka
Tid: 06. mai 2025, kl. 18:00
Sted: Sagene Samfunnshus

Konstituering

- 26 andeler var representert, hvorav 1 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakt ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Aslaug Holm ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 7 774 417,- og en negativ egenkapital på kr 15 603 525,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 235 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet**
   Saken ble gjennomgått, spørsmål ble besvart. Generalforsamling vedtok med 6 stemmer for og 20 stemmer mot å etablere flere permanente sykkelparkeringer. Forslaget falt.

5. **Maling av vinduer**
   Saken ble gjennomgått, spørsmål ble besvart.
   Styret hadde innhentet et tilbud pålydende 1 082 000,- ink mva. fra Front entreprenør as, som allerede har stillaset oppe i dag. At Front entreprenør as tar jobben nå gjør at borettslaget vil spare ca 1 070 000,- kroner på å male vinduene nå i motsetning til å vente til fasaderenoveringen er ferdig slik at stilas, rigg mm. må settes opp på nytt.

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å iverksette maling av borettslagets vinduer og akseptere Front entreprenør as sitt tilbud. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. **Utbedring av taket**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å innhente tilbud på utbedring av borettslagets tak når styret har ledig kapasitet. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. **Salg av borettslagets utleieleiligheter**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   25 stemte for å selge de to utleieleilighetene (andel 64 og 115) samt å bruke salgsinntektene til å redusere låneopptaket for fasaderenoveringen tilsvarende beløp etter fratrekk for omkostninger.

   ingen stemte for å beholde de to utleieleilighetene (andel 64 og 115) samt å bruke leieinntektene til å redusere de løpende felleskostnadene.

   1 stemte blankt.

8. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 336 525,- og forutsetter 30% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

9. **Valg**

   A. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
   Styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer var på valg.

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Astrid Midtsund	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Simen Rendalsvik Solbak	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sébastian Dahl	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Carl Tobias Dietrichson	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Julien Jabot	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Åse Holte	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valg særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon

B. Valg av valgkomité
Valgkomitéen etter valget ble som følger:

Valgkomité: Tor Andre Kvarekvål valgt for 1 år i 2025
Valgkomité: Zuzana Bang Jensen valgt for 1 år i 2025

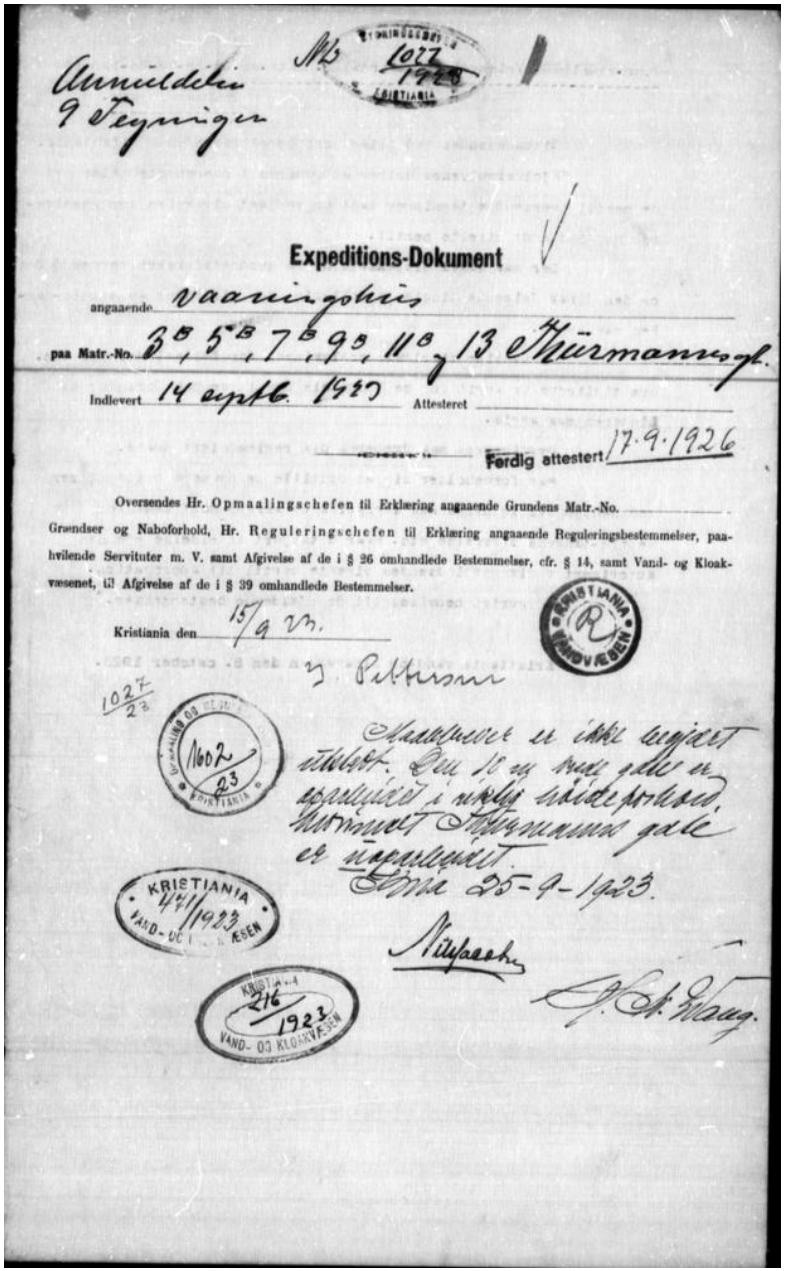
****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 20:26.

Oslo 7. mai 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Aslaug Holm
andelseier



Anmeldelse
9 Tegninger

Nr 1077
1926

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshus

paa Matr.-No. 3b, 5b, 7b, 9b, 11b, 13 Thürmannsgt.

Indlevert 14 septb. 1926 Attesteret

Færdig attestert 17.9.1926

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 Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 15/9 26.

J. Pettersen

1027/23

1602/23

KRISTIANIA 4/11 1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

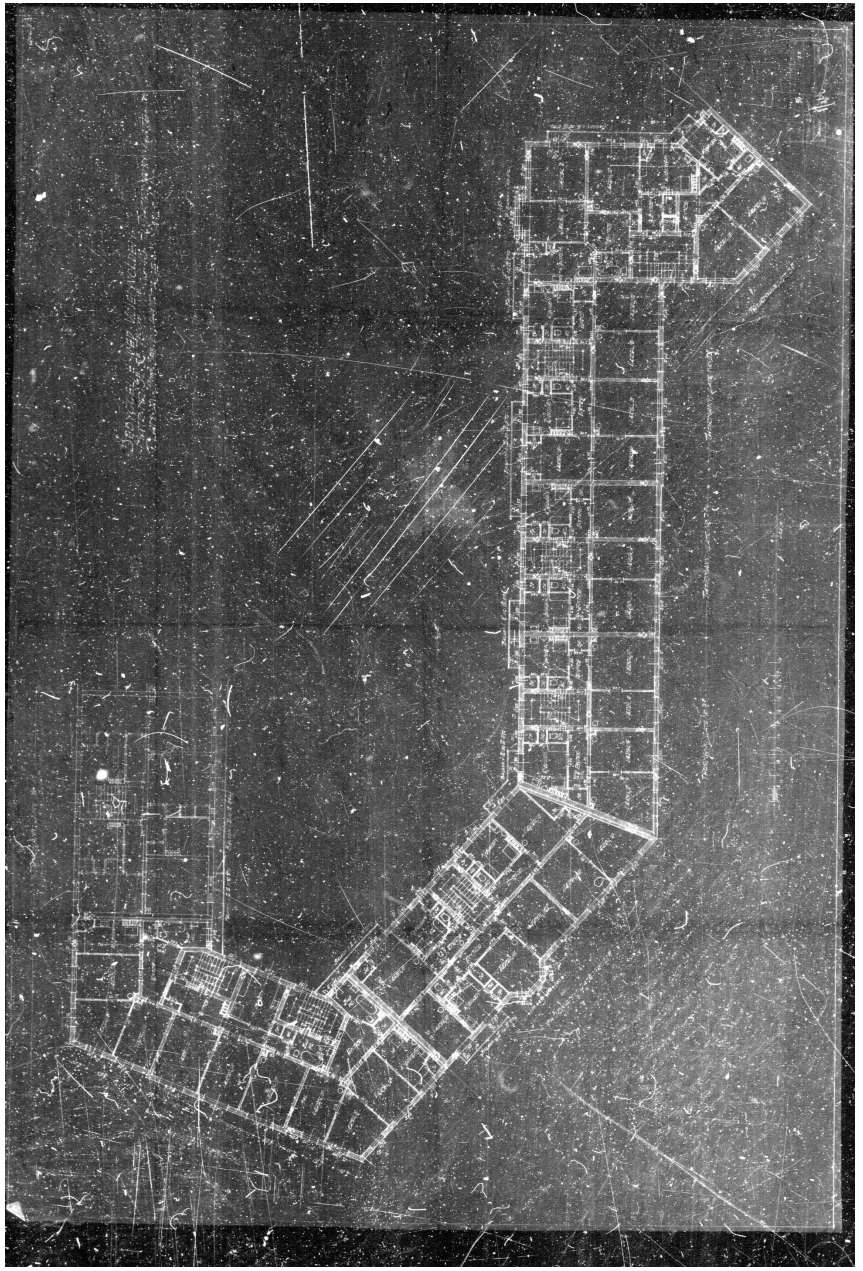
KRISTIANIA 216 1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Skadespuncter er ikke registreret ifølge. Den 10 m brede gade er regulieret i nyere tid, hvorimod Thürmannsgade gade er uregulieret

Kristiania 25-9-1926.

Nilsaaeter

Gj. St. Haug.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hogne Myrvold & Co. as
Elias Smiths vei 10, inng. C
1300 SANDVIKA

Dato: 02 DES. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199911084-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUSTAV JENSENS GATE 2	Eiendom:	221/75/0/0
Tiltakshaver:	Vøyenløkka Borettslag A/L	Adresse:	Thurmanns gate 5, 0461 OSLO
Søker:	Boro-Bygg AS	Adresse:	Wergelandsveien 23, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse og senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Vøyenløkka Borettslag A/L, Thurmanns gate 5, 0461 OSLO
Boro-bygg AS, Wergelandsveien 23, 0167 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/300813/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 14:15

Gustav Jensensgt. 2, Kl. V Dnb.nr. 848 1955 261

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Gnr. 221 Bnr. 75

Boliglaget Gustav Jensensgate 2 - 10, Thurmannsgt. 3-13

en del av eiendommen Gustav Jensensgt. 2,4,6,8,10 og Thurmannsgt. 3,5,7, 9,11 og 13.

~~Denne har fått~~

og er 5861.1 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. 1.758.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² ~~tillagt utgifter til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse~~.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11. og første gang 1/5.1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå 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 reparterbare 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 pant 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/300813/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 14:15

§ 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. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette 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 herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. 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.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/300813/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 14:15

§ 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, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/300813/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 14:15

§ 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. Oppnås 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 imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den , 17. januar 1955

Som fester: Boliglaget
Gustav Jensensgt. 2-10
Thurmannsgt. 3-13

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

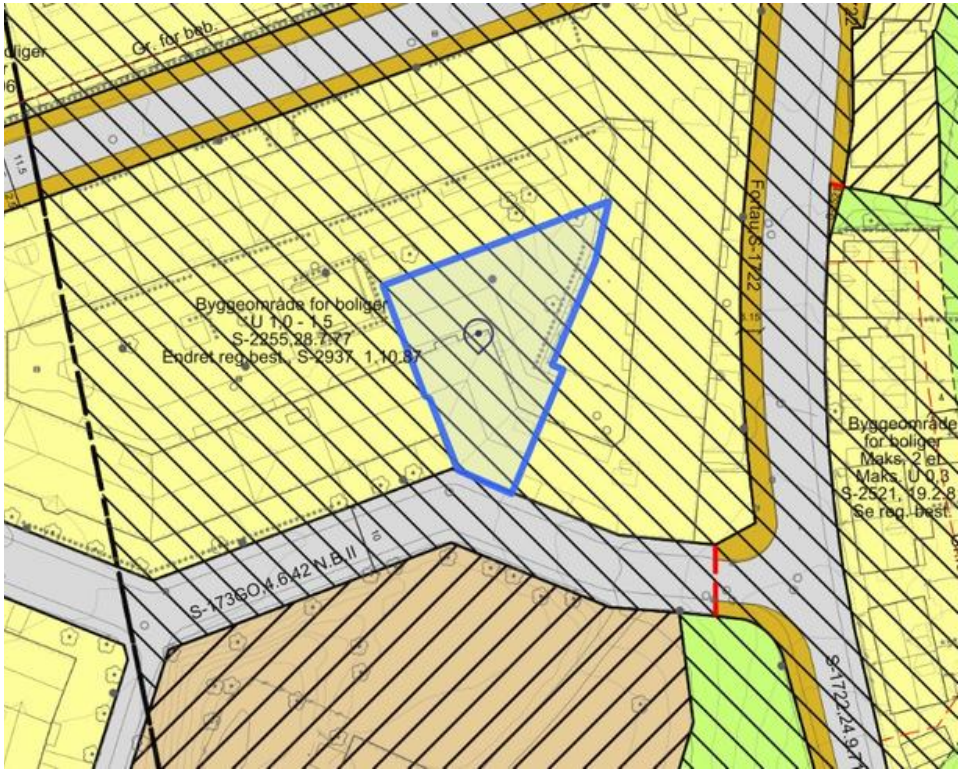
Arthur Bolling Ragnar Evensen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

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

Fest. av 7/1-55 Boligl. Gustav Jensensgt. 2-10, Thurmannsgt. 3-13, mg. 2/10-54 signes av bl. a. arkitekt Gulbrandsen (form.) og Ragnar Evensen i fortsatt.


Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255.28.1.77
Endret reg.best. S-2937 1.10.87
Fortau S-1722
Byggeområde
for boliger
Maks. 2 etg.
Maks. U 0.3
S-2521, 19.2.8
Se reg.best.
S-1736 O 4.642 N.B II
S-1722.24.9.77

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0285/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gustav Jensens gate 6 0461 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 77 (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