PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

THURMANNS GATE 13B

Vedlegg

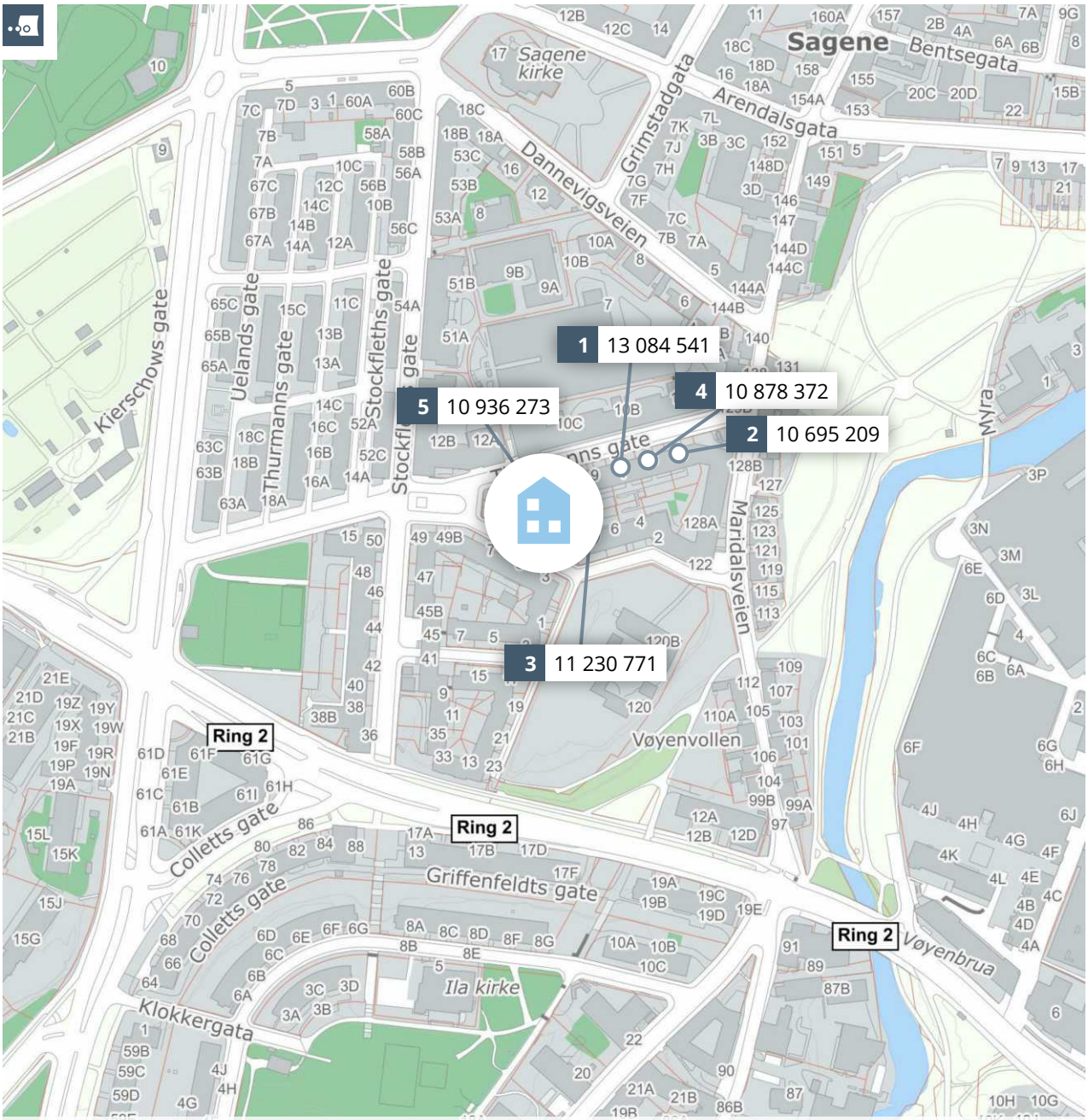
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

THURMANNS GATE 13 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 19.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thurmanns gate 13 B, 0461 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1925

GNR 221 BNR 237 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 7

Verdivurdert til

9 000 000

379 593	9 379 593	111 662
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1925

Fellesutgifter	5 995
Formue	25 596
Soverom	3
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Thurmanns gate 7 101 m² 1925 4. etg 3 sov	26.02.2026	11 100 000	**12 700 000**	384 541	13 084 541	**129 550**
2	Thurmanns gate 3 80 m² 1925 4. etg 3 sov	24.03.2026	10 500 000	**10 400 000**	295 209	10 695 209	**133 690**
3	Gustav Jensens gate 8 102 m² 1926 4. etg 3 sov	07.09.2025	10 990 000	**10 860 000**	370 771	11 230 771	**110 106**
4	Thurmanns gate 5 93 m² 1924 4. etg 3 sov	25.08.2025	10 500 000	**10 500 000**	378 372	10 878 372	**116 972**
5	Thurmanns gate 13 A 99 m² 1924 3. etg 2 sov	29.04.2025	10 100 000	**10 500 000**	436 273	10 936 273	**110 467**

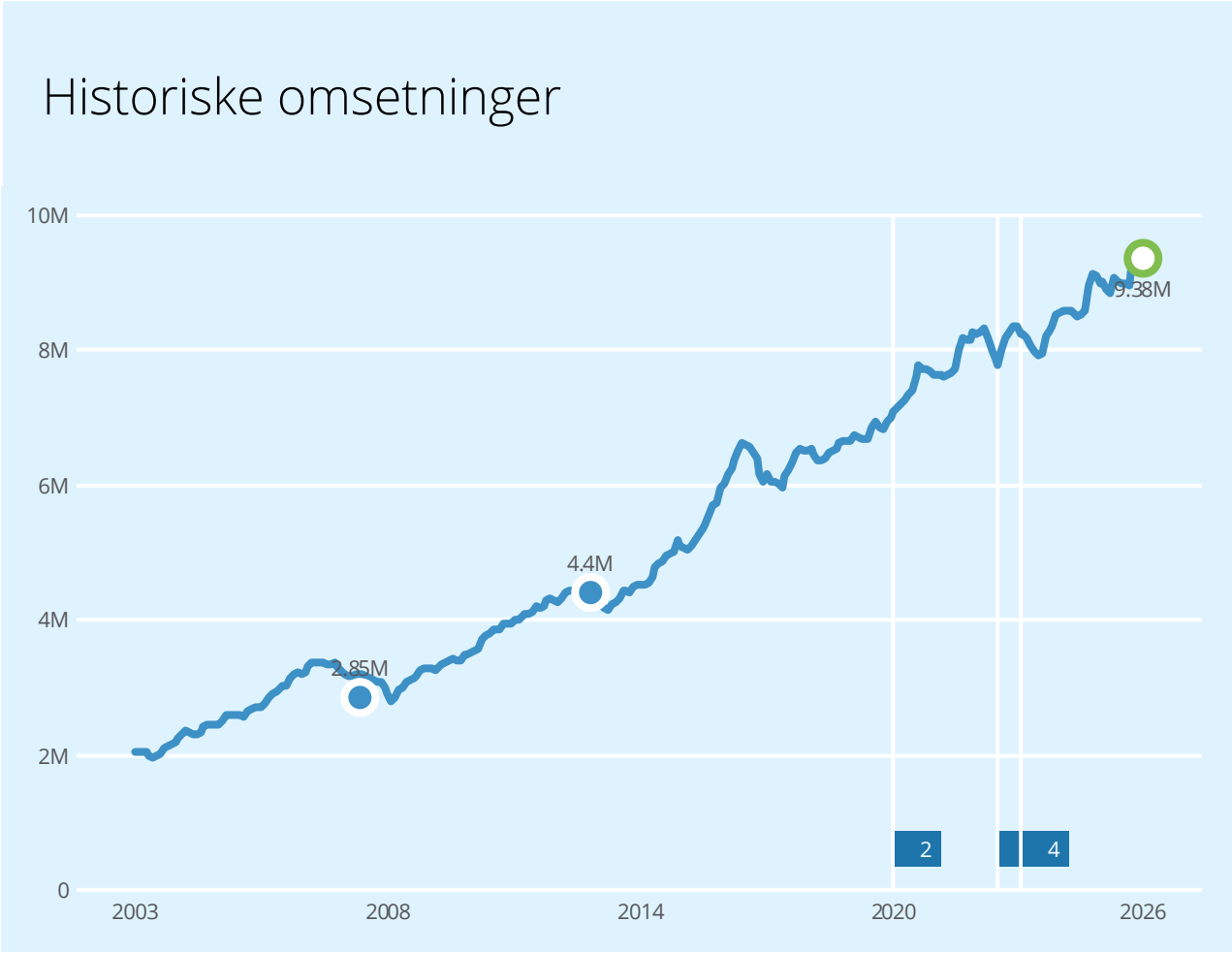
Lys og meget attraktiv 4-roms hjørneleilighet i 3.etasje i flott eldre klassisk bebyggelse med parkmessig stort indre gårdsrom. Nyoppusset fasade i 2025.
Meget veldrevet borettslag med ryddig økonomi.
Boligen ligger sentralt til på populære Vøyenvollen med kort vei til de fleste fasiliteter.
Boligen inneholder 3.etasje: Entre / gang med garderobeskap, mellomgang med garderobeskap, soverom 1 med garderobeskap, hjørnesoverom med stor integrert skapseng. Begge disse soverommene er vendt mot Hønse-Lovisas Plass (vest). Soverom 3 er vendt mot parkmessig gårdsrom. Pent flislagt bad med gulvvarme. Moderne bad utstyrt med badekar og dusjgarnityr med regnfallsdusj. Wc, flott baderomsmøbel etc. Badet er oppusset i 2020 med mange gode egenskaper.
Romslig stue med flott klebersteinspeisovn. Stuen er hovedsakelig åpen mot kjøkken samt med doble dører mot hovedsoverom.
Kjøkken med integrert oppvaskmaskin, kjøl-og fryseskap. Noe blandet kjøkkeninnredning med original spiskammers.
Boligen er omgjort fra 3-roms til 4-roms med meget godt resultat.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.06.2017		07.06.2017	-	6 000 000	-	6 000 000
23.06.2013	02.07.2013	29.08.2013	4 200 000	4 200 000	202 923	4 402 923
03.03.2008	10.03.2008	05.06.2008	2 680 000	2 725 000	122 509	2 847 509

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 7 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 391 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

5.9M
5.6M
5 463 000 Salgspris i snitt
5 257 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

119 564 SAGENE RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

116 854 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

111 662 Thurmanns gate 13 B
Totalpris 9 379 593

Tilstandsrapport

Thurmanns gate 13B, 0461 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 237

Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 19.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26044 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CA1782

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 3. etasje, beliggende meget sentralt på Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Eier opplyser at kjøkkenet ble pusset opp i 2020/2021.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i rustfritt stål.
Plassbygd spiskammer med malt dør.
Flisfelt på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap. Det ene lysarmaturet magler lokk/glass.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være nytt i 2020. Baderommet ble da flyttet fra opprinnelig plassering.
Opprinnelig bad ble omgjort til soverom.
Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder samt 1 loftsbod med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

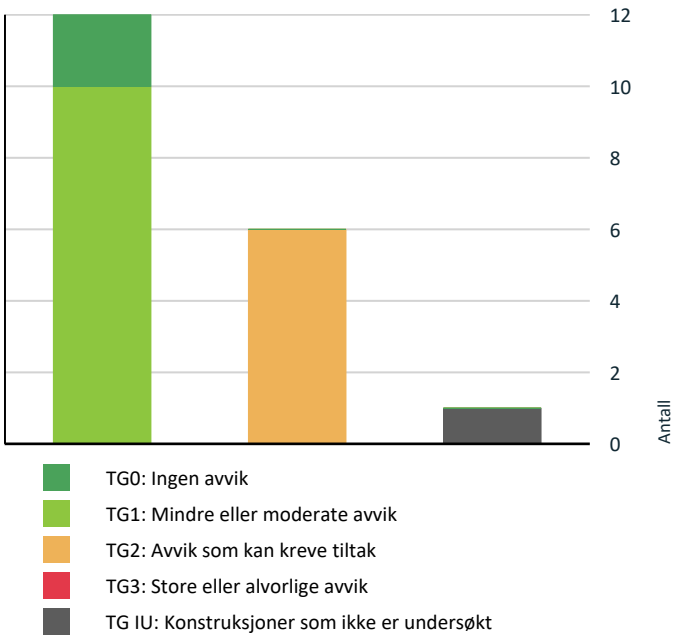
4-roms leilighet i 3. etasje

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 3. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1926

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Bygård over 4 etasjer, kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2013.

Det foreligger ferdigattest datert 1. april 2014, på bytte av vinduer, i regi av borettslaget.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Entrédør

Beskrivelse

Eldre entrédør, merket med produksjonsår 1980.
Døren har kikkehull.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt.
Eier opplyser at borettslaget bytter dører ved behov (når det er nødvendig).
Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer med malt betong.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle

observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Mosaikkfliser på bad.
Ellers Lakkert og ubehandlet tregulv.

Gulvvarme på bad samt på det ene soverommet (opprinnelig bad).

Eier oplyser at gulvet er slipt og overflatebehandlet i dere botid.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad (fliser samt mosaikkfliser).
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,80 m.

———

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Eldre/originale tregulv oppfyller tiltenkte funksjoner på tross av høy alder.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.

Det ble utført målinger for kontroll av planavvik i to rom.
I stue ble det registrert negative planavvik utover gjeldende standard, målt til ca. 20 mm gjennom rommet.

Boligen var møblert ved befaring, og målinger er derfor kun utført på tilgjengelige steder.
Ved kontroll er toleranseklasse PB lagt til grunn, med lasermåling fra dørterskel mot motstående hjørner.
Det kan forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke ved befaring.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

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.

Konsekvens:
Målte høydeforskjeller overstiger anbefalte toleranser og gir redusert brukskomfort. Dette kan påvirke møblering, dørfunksjon og legging av nye gulvoverflater. Forholdet er vanlig i eldre konstruksjoner, men kan oppleves sjenerende i daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales ingen tiltak dersom forholdet er stabilt og aksepteres. Ved oppgradering av gulv kan det vurderes avretting for å bedre planhet og brukskomfort.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Originale pipeløp i teglsein i bygningen.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Messing plate på gulv under/foran ildsted (gnistfanger).

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at brannstekniske krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører i trevirke.
Skyvedør mellom omkledningsrom og soverom (bredde ca. 142 cm).
Skyvedør mellom omkledningsrom og soverom 2.
Skyvedør mellom stue og kjøkken (bredde ca. 143 cm).
Høy, original, tofløyet tredør i malt utførelse, mellom stue og det ene soverommet.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:

Tilstandsrapport

- Plassbygde skap med malte fronter.

Omkledningsrom:
- Garderobeskap med glatte fronter samt påen innredning.
- Plassbygd skap med malte fronter.

Soverom 2:
- Plassbygd skap med malte fronter.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom, opplyst å være nytt i 2020. Baderommet ble da flyttet fra opprinnelig plassering.
Opprinnelig bad ble omgjort til soverom.

Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger med fliser samt mosaikkfliser.

Malt himling.

———

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 22 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.
Jordfeilkabel er festet til slukrist.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med svarte, glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Frittstående badekar med dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i vegg.
Tilluft tilføres via luftehull i dørblad.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Eier påpeker at det, i borettslaget, ikke er lov å montere elektrisk avtrekksvifte på bygningen anlegg.

Dette er en vanlig løsning i eldre bygårder.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Avviket kan medføre økt risiko for redusert funksjon, økt slitasje eller utvikling av skade over tid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan dette føre til behov for tidligere vedlikehold eller utbedring enn normalt. Konsekvensene vil kunne påvirkes av bruk, belastning og vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og utføre nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak ved behov. Tiltakets omfang og tidspunkt bør vurderes ut fra videre bruk, observerte endringer og fagkyndig vurdering. Eventuelle tiltak bør utføres i henhold til gjeldende anbefalinger og god byggeskikk.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet ble pusset opp i 2020/2021.

Innredning med hvite, glatte fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i rustfritt stål.
Plassbygd spiskammer med malt dør.
Flisfelt på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap. Det ene lysarmaturet magler lokk/glass.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Komfyrvakt er installert.

———

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil, for økt sikkerhet og redusert risiko for vannskader.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator (Bosch) over stekesone.
Avtrekk er ført opp over overskap Det er luftespalte i topplist.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Eier påpeker at det, i borettslaget, ikke er lov å montere elektrisk avtrekksvifte på bygningen anlegg. Det er kun tillatt med kullfiltervifte.

Dette er en vanlig løsning i eldre bygårder.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Løsningen avviker fra opprinnelig utførelse og kan avvike fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger for kjøkken.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner og funksjon utover visuell kontroll er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Kullfilterventilator gir begrenset avtrekk sammenlignet med løsning med utkast til det fri. Dette kan føre til opphopning av matos og fukt i rommet, og noe redusert luftkvalitet ved bruk av kjøkkenet. Forholdet er imidlertid i tråd med borettslagets føringer.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig rengjøring og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. Ellers anses løsningen som akseptabel innenfor gjeldende rammer i borettslaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør på bad ligger skjult i vegg/himling og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det samme gjelder rørstokk for rørføringene.
Det er 2 stk. vannutkast på vegg. Eier opplyser at disse kommer fra plasseringen til varmtvannsbereder.

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber.

Hovedstoppekran i kjeller.

Tilstandsrapport

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet (ved tllgjengelige bygningsdeler).

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er satt til IU (ikke undersøkt, da lite av røropplegget er tilgjengelig/synlig).



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Det er ynlig soilrør i himling på det ene soverommet (fra overliggende nabo).

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken, kun tilluftsventil i spiskammer.

Ventilator over stekesone.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kar

medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

I borettslaget er det ikke lov å montere elektrisk avtrekksvifte på bygningen anlegg.

Dette er en vanlig løsning i eldre bygårder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Ventilasjonsløsningen avviker fra dagens anbefalte løsninger for kjøkken, ved at det ikke er etablert eget mekanisk avtrekk fra rommet.
Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.
Skjulte installasjoner er ikke verifisert.

Naturlig ventilasjon er gitt tilstandsgrad 2, da dagens krav og anbefalinger til ventilasjon ikke er oppfylt.
Dette til tross for at løsningen anses som normal og tidsriktig for boliger/leiligheter oppført i denne perioden.

Kapasitet og luftutskiftning er ikke kontrollert, da dette krever særskilt måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1 (visuell og ikke-inngripende) undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder, lokalisert over baderomshimling.
Adkomst via luke på soverom.
Bereder på 107 Liter, merket med produksjonsår 2017.
Berederen har begrenset adkomst.

Tilstandsgrad er satt ut fra de forhold som var tilgjengelig ved befaring.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.

Overlastvern på 32 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

_____

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

7. 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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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 Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

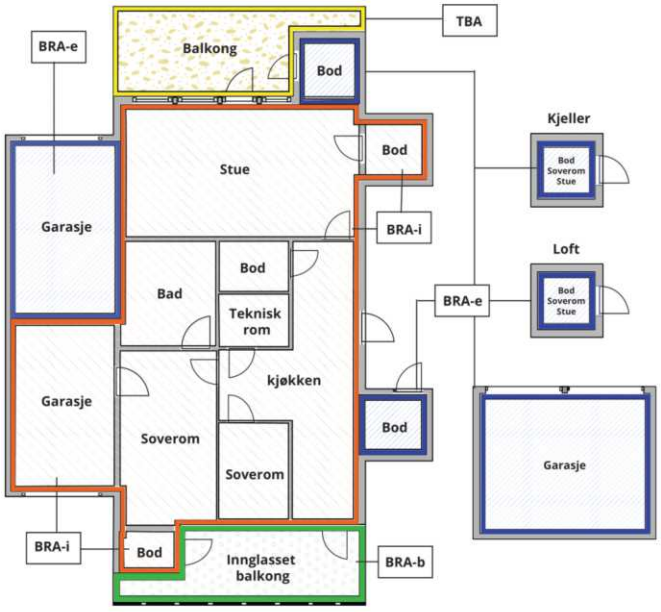
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 3. etasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3. Etasje	82			82			82
Kjeller		7		7			7
Loft		4		4		3	7
SUM	**82**	**11**				**3**	**96**
SUM BRA	**93**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré/gang, bad, omkledningsrom, 3 soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Boder	
Loft		Bod	

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, omkledningsrom, 3 soverom, stue og kjøkken.

———

Kjeller:
2 boder, på henholdsvis ca. 5,4 m² og ca. 1,3 m².

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 4 m².
Boden har skråtak.
Gulvarealet er målt til ca. 7 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Haakon Leknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	237		0	1149.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Thurmanns gate 13B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Vøyenløkka

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
66/BORETTSLAGET VØYENLØKKA	953443821	66	Enqvist Boligforvaltning AS	Siri Graff Leknes og Haakon Leknes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
66	400	25 596	*31.12.0025*	379 593	*31.12.0025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 3. etasje, beliggende meget sentralt på Sagene i Oslo.
Kort vei til blant annet Grünerløkka, St.Hanshaugen, Ullevål, Nydalen og Oslo sentrum med alt av bymessige fasiliteter.
Flere grøntområder som Myraløkka, Sagene parken, Torshovparken, Bjølsenparcken og Voldsløkka i nærheten.
I nærområdet finner man også fine turmuligheter som blant annet Akerselva som tar deg ned forbi Grünerløkka til sentrum eller opp til Nydalen med hyggelige kaféer og restauranter og videre til til Maridalen/Nordmarka.
Voldsløkka Idrettspark ligger like ved med store grøntarealer som består av bl.a. tennisbaner, sandvolleyball-baner, skatepark, fotballbaner, joggeløype samt lysløype og skøytebane på vinterstid.
Flere hyggelige serveringssteder i nærområdet samt treningssenter.
God offentlig kommunikasjon i området samt flere barnehager og skoler i alle trinn.

Om tomten

Felles tomt på 1 149,90 m². Tomten er festet.
Oppgangen har inngang fra gårdsrom som er pent opparbeidet ned gressplen, beplantning, sittegrupper og asfalterte internveier.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 5 995,- per måned (kr. 71 940,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og noe nyere blokker.
Tradisjonell bygård, oppført i 1926 etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste)

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Borettslaget består av 115 andelsleiligheter.

Det foreligger ferdigattest på åpning i bærevegg og etablering av nytt bad i leiligheten.
Det foreligger ferdigattest datert 28. november 2023.

Det foreligger ferdigattest datert 1. april 2014, på utskifting av vinduer i Vøyenløkka borettslag.
Det utføres ellers, løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81385562	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.04.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.04.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Graff Leknes	Haakon Reiersen Leknes

Gateadresse
Thurmanns gate 13B

Poststed	Postnr
OSLO	0461

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2878678

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260049

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad 2020
Arbeid utført av	Ringen Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt bad 2020 i et nytt rom. Det gamle badet er nå et soverom. Det er god ventilasjon på det nye badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Byggemeldt 2020

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fasaden totalrenovert 2025 og alt i orden nå.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv er normen i 100 år gamle bygg, men uten at det er noe problem med feks dører eller karmer.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rotter i kjeller for noen år siden, styret ordnet opp

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med nytt bad 2020
Arbeid utført av	Ringen Rør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260049

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Her er hele prosjektet: https://frontent.no/beboerinformasjon/borettslaget-voyenlokka-2
Arbeid utført av	Front Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styremedlem Julien og familien bygde ut loftet i 2023 i etasjen over oss og opp på loftet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ikke vi som har bygget ut, men han følger de reglene som er satt selvsagt.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På lengre sikt skal taket undersøkes, men iom vi nettopp ble ferdig med fasaden kan det også ta tid for oppstart, ikke noe vedtak, men vi diskuterer alltid ting vi må forberede oss på generalforsamlingene. Noen av brannbalkongene ut mot bakgården utbedres nå.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rotter som styret har ordet opp i. Det var mer fukt enn vanlig da fasaden ble utbedret og skiftet pga bruk av vann og taping av vinduer, men det er ikke noe problem nå som de er ferdige.

Document reference: 154260049

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260049

Tilleggskommentar

Flott leilighet og bygård, og vi fortsetter å bo i bygården når vi flytter til andre siden av bakgården. Den er gammel, men velholdt og mange har bodd der lenge.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Leknes	137eebd83fc05e3f59de7529f23809303ccf8709	18.04.2026 14:14:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Leknes	5f2a7115dcc3b47cc0e188e85d04f21c6ca2e5bc	16.04.2026 14:41:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260049

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Inngang Bentsebrugata Torshovgata 6C
0476 OSLO

Att: Geir Hansen Zetterstrøm – geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

Oslo, 14.04.2026

Deres ref: 154260049
Vår ref: 361-1-066
Eiendommens navn: Borettslaget Vøyenløkka
gnr 221 bnr 237 i OSLO kommune
Adresse: Thurmanns gate 13, 0461 OSLO
Org. nr.: 953443821
Selger: Leknes, Haakon Reiersen
Leknes, Siri Graff

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81385562

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Andel lånekostnader	kr	2 551,00
Felleskostnader	kr	3 177,74
Bredbånd	kr	266,00
Totalt	**kr**	**5 994,74 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.

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. 14.04.2026 kr 3 910 137,- . 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. 14.04.2026 kr 5 696 902,-. 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. 14.04.2026 kr 2 356 413,-. Lånet innfris i 2038.

Lån nr 8398.72.86779 i Handelsbanken. Annuitetslån pålydene 18 734 799,- Nominell rente 5,100% p.a. effektiv rente 5,230 p.a. Restsaldo pr 14.04.2026 kr. 18 718 725,- Lånet innfries i 2059.

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 25 596,00
Andel gjeld: kr 379 593,00

Andelsbrev nr.: 66 pålydende kr 400,00 Obligasjon pålydende kr 17 481,00
Leilighet nr. 066
Bolignr.: H0301

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.

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 6 725,- 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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:
Forkjøpsrett 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 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/

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET
Vøyenløkka

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

BORETTSLAGET Vøyenløkka

Til andelseiere i Borettslaget Vøyenløkka

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinær generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andel har én stemme. Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Andelseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller skrives ned påslippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av andel _____ i Borettslaget Vøyenløkka gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling 6.mai.25.

....., den ...../ 2025

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

BORETTSLAGET 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.

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,

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.

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

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 utearealer	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

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZILU-D4JL5-JNPZN-F3W11-Z5VNQ-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-Z5VNQ-UXVSI

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 10:45:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4ZILU-D4JL5-JNPZN-F3W11-Z5VNQ-UXVSI

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

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

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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.

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.

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.

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.

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

Scenario 2: Låneopptak tilsvarende gevinst ved salg

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

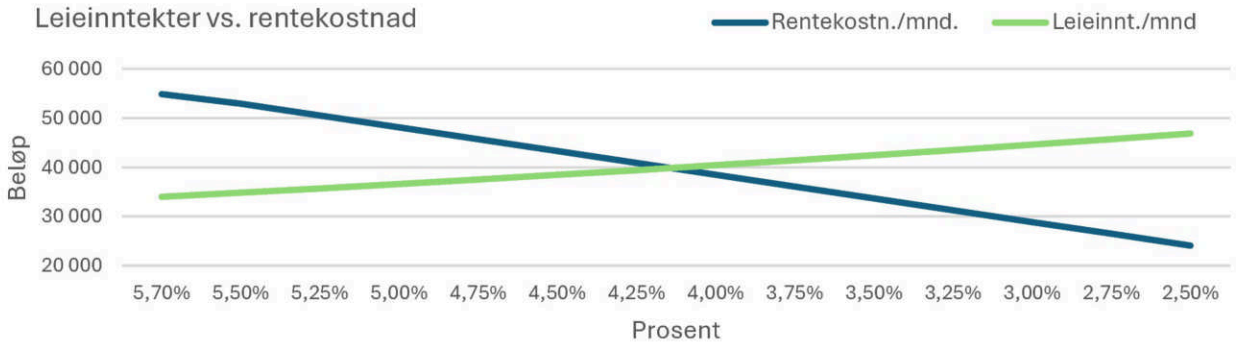
LÅNEOPPTAK	
Låneopptak tilsvarende reell gevinst	11 554 733
Rentesats	5,70 %
Løpetid	35
Rentekostnad per år	658 620
Rentekostnad i lånets løpetid	23 051 692
Terminbeløp i lånets løpetid	**34 606 425**
Årlig terminbeløp	988 755
Månedlig terminbeløp	**82 396**

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.

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**

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.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

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	**Aslaug Holm**
møteleder	andelseier

Vedtekter for Borettslaget Vøyenløkka

Sist endret ved ekstraordinær generalforsamling 26.11.2025

§ 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, forutsatt at leilighetene ligger i samme branncelle, slik at sammenslåing på tvers av branncelle alltid må behandles av generalforsamlingen.

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.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155937/ 86530379

Deres ref.:

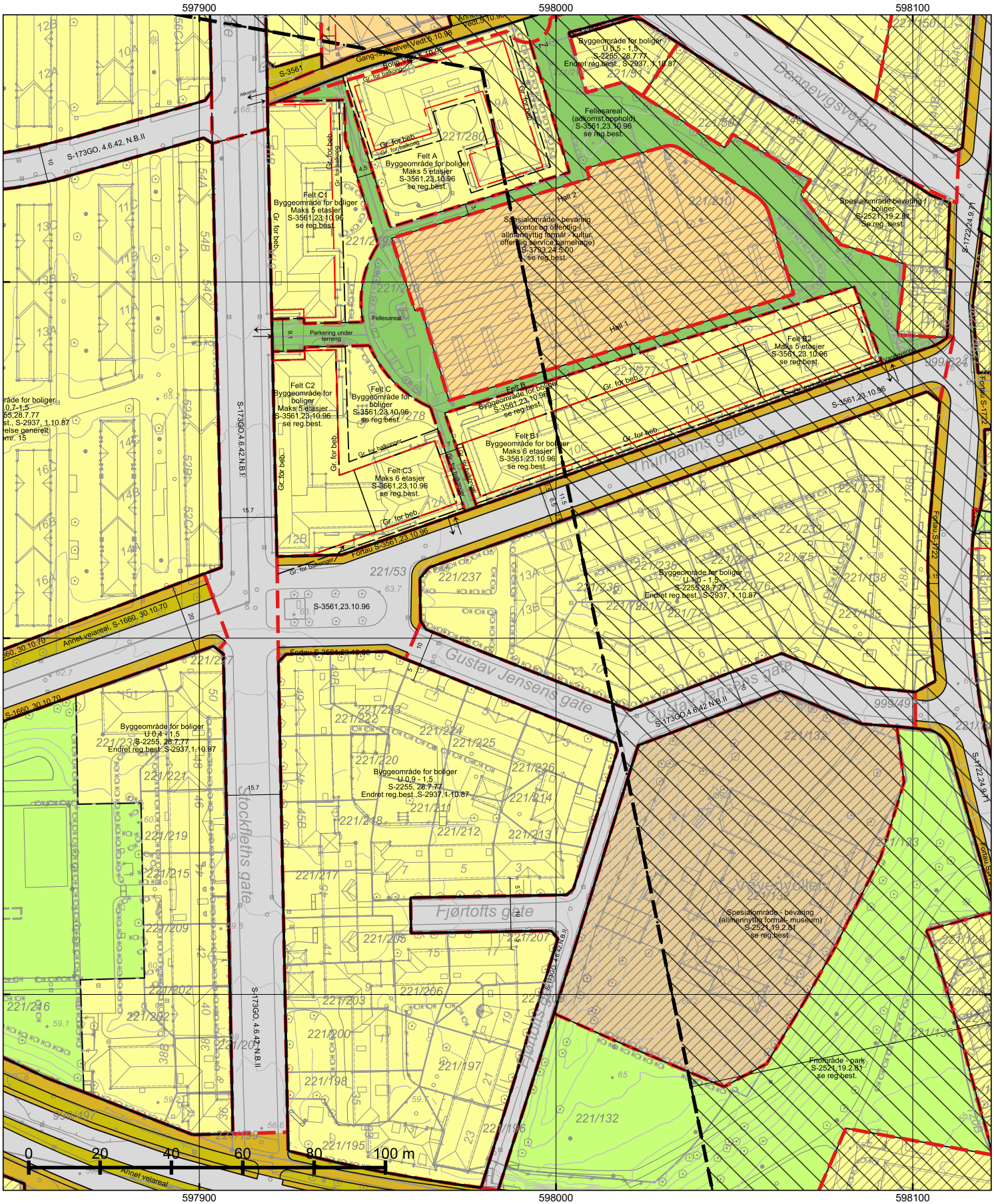
Adresse: Thurmanns gate 13

Kommentar:

Gnr/Bnr: 221/237

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

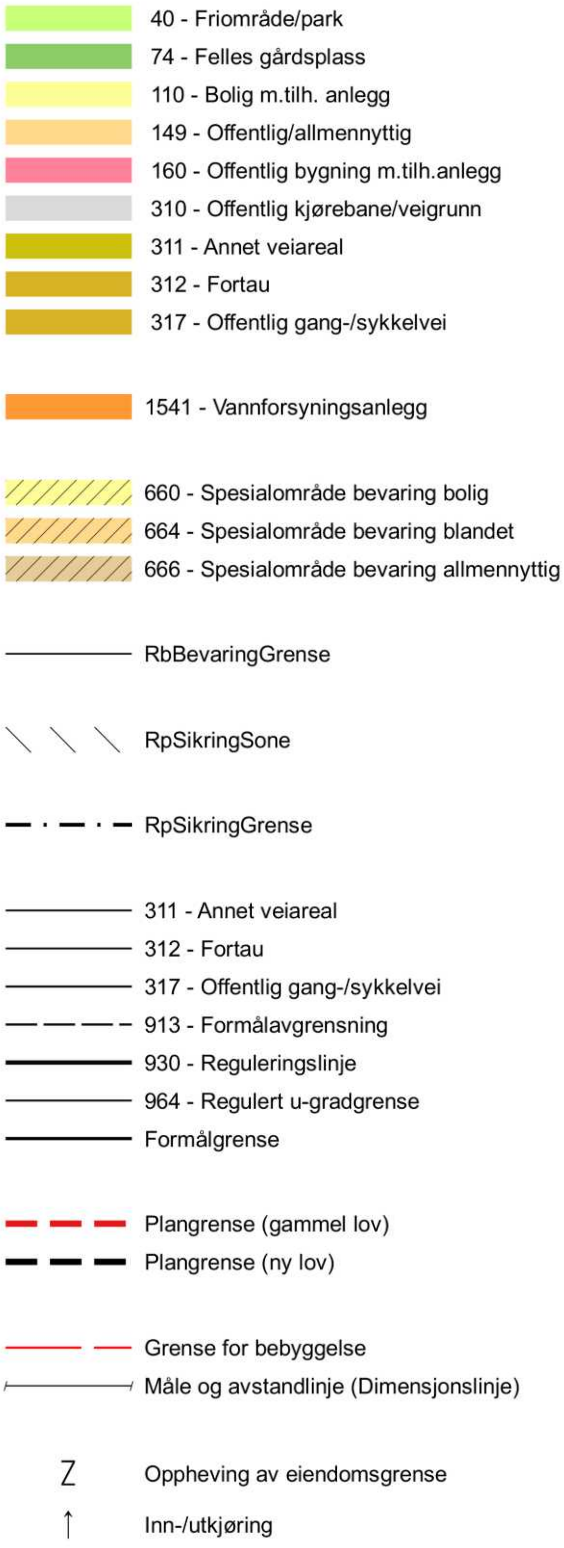
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

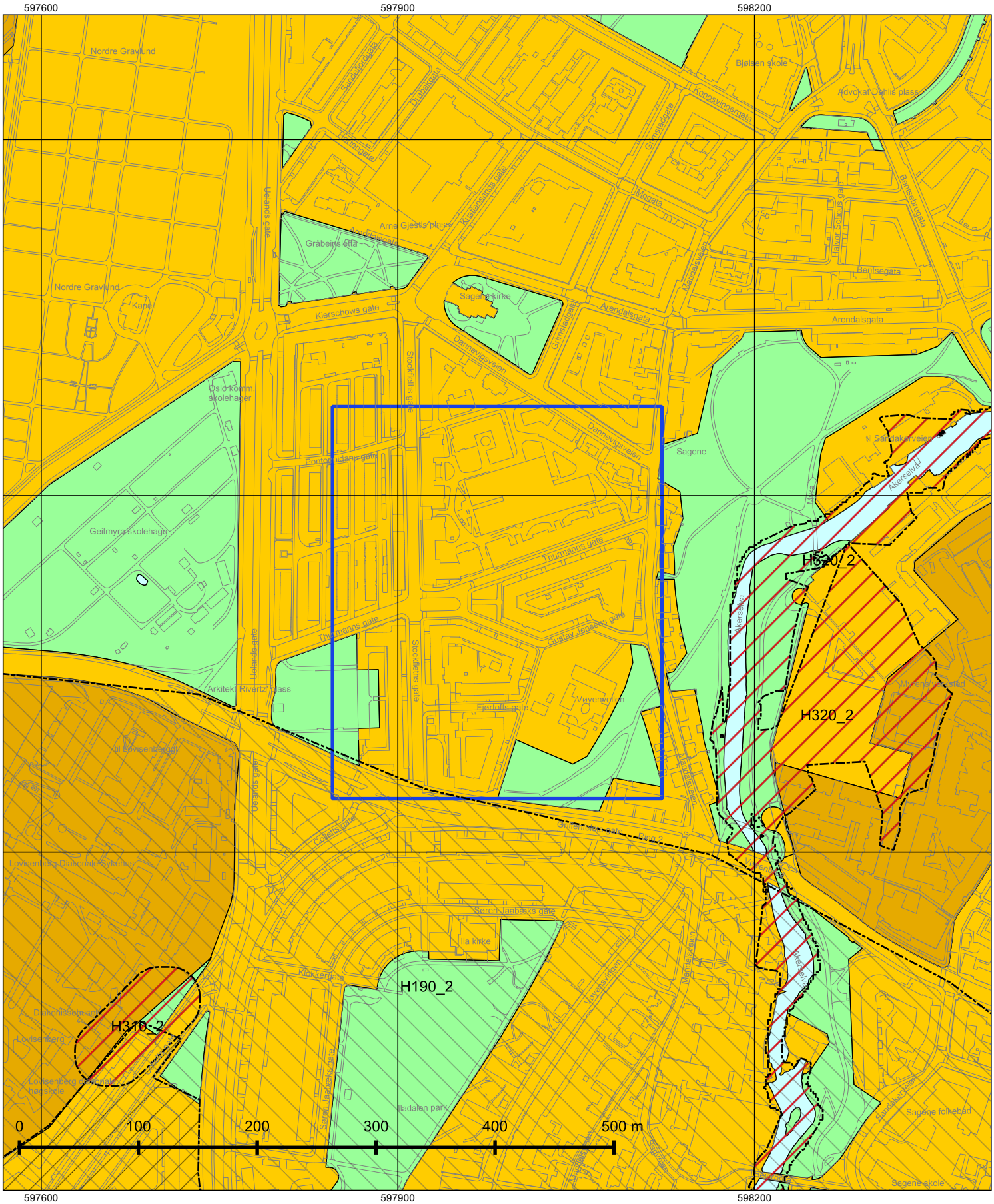
PlottID/Best.nr: 155937/ 86530379
Adresse: Thurmanns gate 13
Gnr/Bnr: 221/237
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155937/86530379
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-173GO

Reguleringsplan for Nordre Bydel II i Oslo

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200534

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V43860, 5567, 21573, 61764, V100361, V160947, V110146, V070492, V160895, V011002, V200905N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning

som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-3561

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Stockfleths gate 43 m.fl. - Trikkestall-tomta - Boliger

Vedtaksdato: 23.10.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199405046

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V051098, 3827394

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STOCKFLETS GATE 43 MFL. TRIKKESTALLTOMTA, SAGENE

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (barnehage, forsamlingslokale)
- Spesialområde bevaring offentlig/allmennyttig formål (kultur, bevertning, offentlig service, barnehage)
- Trafikkområde (gate, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- Fellesareal (atkomst, opphold)

§ 3. **Generelt.**
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor grense for bebyggelse, maks gesims- og etasjeantall angitt på plankart og i bestemmelser.

Det skal i forbindelse med byggesøknad sendes inn utomhusplan for hele området som viser; atkomst, gangveier, trapper, ramper, eksisterende og nytt terreng, lekeplasser, oppholdsarealer, beplantning, murer o.l.

§ 4. **Byggeområde for boliger.**
Balkonger og karnapper kan utkrages 1 meter utover grense for bebyggelse fra 2.et og opp. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten. Arkitektoniske og konstruktive elementer kan godkjennes utover grense for bebyggelse etter nærmere vurdering.
Innenfor grense for balkonger inne i kvartalet tillates det en balkong på maks. 12 m2 pr leilighet.
På loft tillates et boligareal med bruksareal inntil 1/3 av underliggende etasjes bruksareal tillagt underliggende leilighet. I felt C2 og C3 kan det tillates selvstendige leiligheter i loftsetasje.
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord. Minimum 80% av leilighetene skal være på 3 rom eller mer.
Det skal for boligene være et uteareal, balkonger medregnet, på minimum 25% av boligenes bruksareal.

Felt A:
Ny bebyggelse mot Pontoppidans gate kan oppføres i maks 5 etasjer. Overkant dekke kan være inntil kote 82,5.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockflethsgate 53.

Felt B1:
Ny bebyggelse mot Thurmanns gate kan oppføres i maks 6 etasjer. Overkant dekke kan være inntil kote 83.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde på motstående side med mer enn 2 meter. Utbygg kan tillates i mindre omfang i feltet mellom byggegrense og grense for balkonger. Arealet mellom bebyggelsen og Thurmanns gate skal opparbeides som forhage.

Felt B2:
Ny bebyggelse mot Thurmanns gate kan oppføres i maks 5 etasjer.
Overkant dekke kan være inntil kote 81,5. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde på motstående side med mer enn 2 meter.
Utbygg kan tillates i mindre omfang i feltet mellom byggegrense og grense for balkonger. Arealet mellom bebyggelsen og Thurmanns gate skal opparbeides som forhage.

Felt C1:
Ny bebyggelse kan oppføres i maks 5 etg mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 82. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockfleths gate 53. I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

Felt C2:
Ny bebyggelse kan oppføres i maks 5 etg mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 79,5. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockfleths gate 53. I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

Felt C3:
Ny bebyggelse kan oppføres i maksimum 6 etg. mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 83.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i felt B1.
I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

§ 5. Felt D:
Offentlig/allmennyttig formål (barnehage, forsamlingslokale).
I tillegg til det bruksareal som ligger i eksisterende bebyggelse, kan det innpasses et tilbygg på inntil 80 m2 innenfor den viste grense for bebyggelse.

§ 6. Felt E:
Spesialområde bevaring offentlig/ allmennyttig formål (kultur, bevertning, offentlig service og barnehage).
Ved utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det opprinnelige eksteriøret til hallene bevares. Bygningenes uttrykk med hensyn til form, proporsjoner, materialer og farger skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes pga brann eller av andre årsaker, tillates nybygg med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger skal nybygget tilpasses det bevaringsverdige miljøet.
Det skal i bygningene avsettes areal for minst en 4 avdelings barnehage med tilhørende nødvendige utearealer i direkte tilknytning til denne. I forbindelse med byggesøknad skal det sendes inn en plan som viser lekeareal til barnehage.

§ 7. **Fellesareal (atkomst, opphold).**
Fellesarealet skal være felles for feltene A, B, C og E.
Parkeringsanlegg i felt C strekker seg ut i fellesarealet under terreng.

§ 8. **Støy og forurensning:**
Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer om støy. Nødvendige tiltak mot støy må redegjøres for samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.
Luftforurensning må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter, eller retningslinjer for luftforurensning.

§ 9. **Parkering:**
Det skal anlegges felles parkeringsanlegg under terreng med atkomst fra Stockfleths gate og Thurmanns gate som vist på plankartet. Antallet parkeringsplasser skal fastsettes etter gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede.
Varelevering tillates som vist fra Danneviksveien via Pontoppidans gate og fra Thurmanns gate ved hjørnet mot Maridalsveien.
Atkomst til barnehage/felleslokale felt D og aktiviteter i hallene samt boliger felt A kan skje via gang/sykkelvei i Pontoppidans gate.

Gustav Jensensgt. 2, Kl. V Dok.nr. 813 1955 261

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Gnr. 221 Bnr. 75

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

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 11/5.1952.

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.

§ 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.

§ 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.

§ 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

Arthur Bolberg Ragnar Svendsen

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

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

Fatt. av 7/1-55 hvorfor Boliglaget Gustav Jensensgt. 2-10, Thurmannsgt. 3-13, reg. 2/10-54 krysses av bl. a. arkitekt Gulbrandsen (form.) og Ragnar Svendsen i forening.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Enqvist Boligforvaltning
Marius Rise
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 05.04.2022
	22/12248	Anita Bliksvær	

Gjelder forlenget festeavtale for Borettslaget Vøyenløkka

Saken gjelder festekontrakt på gnr./bnr. 221/75 mfl.
Vi viser til e-post mottatt den 22. mars 2022 med spørsmål om forlengelse av festeforholdet.

Festeforholdet er forlenget
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.

Vi viser for øvrig til vedlagte brev av 4. oktober 2016 til Enqvist Eiendomsdrift.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
1. Vedrørende forlengelse av festeforhold (1039160)
2. Svar på spørsmål om fornyelse av festeforhold (1038927)
3. tomtefeste (1038929)

Kopi til:

Thürmannsgt.

3½, 5½, 7½, 9½, 11½, 13½

J.nr. 1027/1923

Vaningshus

Anmeldelse
og Tegninger

Nr 1027/1923

KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

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

Indlevert 14 septb. 1923 Attesteret

Ferdig 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 23.

KRISTIANIA BYGNINGSVÆSEN

J. Pettersen

1027/23

OPMAALING OG REGULERING 1602/23 KRISTIANIA

Naaboforhold er ikke angivet tilbørl. Den 10 m vide gade er opgivet i virkelig bredde paa tegningen. Naboens Sidebygninger gade er ikke angivet.

Oslo 25-9-1923.

Nilsaaen

KRISTIANIA 471/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

KRISTIANIA 216/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

J. H. Haug.

J.nr. 210/1923 Vøiennvolden, kvartal B. matr.nr. 58-58-7B-9B-11B-13

Thurmanns gate.

2

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

"Kjeldergulvenes høider approberes i overensstemmelse med de hertil oversendte tegninger samt en vedlagt kloakplan som anmelderen har indsendt direkte hertil.

Der maa søkes dispensation fra sundhetsforskrifternes § 6 og den derav følgende tinglæste erklæring for sløifning av septic-tanken maa avgis.

De vanlige tinglæste erklæringer for fælleslednings etc. som tidligere er avgit for de kommunale bygninger paa Torshaug og Linderen maa avgis.

Bygningerne maa dræneres paa reglementert maate.

Man forbeholder sig at opstille de nærmere bestemmelser med hensyn til ledningernes størrelse og arrangement samt for septic-tankens størrelse etc. naar detaljert anmeldelse gjennem autorisert rørlægger indsendes direkte hertil til approbation.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser."

1027/23

Kristiania vand-og kloakvæsen den 8. oktober 1923.

Ihr. Thorsen

Ernst Askevold

Overmester Maria. Sandbakkhaven.

til attesten.

1027/23

9/10 23.

H. Pettersen

Boligkontoret.
Jnr. 219/1923.

3

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

Dispensation fra bygningslovens § 40a med hensyn til gaardsplassene anbefales indvilget paa betingelse af at disse fremtidig ikke adskilles ved høiere gjærder end 1,o m. høie stakitter. Paa grund av det uheldige arrangement for bygning nr. 3b anbefales dispensation fra § 6 ikke indvilget. Bryggerhus under værelse bør ikke tillates. Takfald mot nabo er uheldig og bør undgaaes. Forsaavidt butikerne skal benyttes til handel med næringsmidler maa dette særskilt anmeldes. Butikerne maa kunne utluftes. Samtlige bad- og w.c.rum maa gis vandtætte gulve, tilstrækkelig lys og effektiv ventilation direkte til pipe. Kjøkkenerne maa gis effektivt dampavtræk direkte til pipe gjennem ventiler med fuld aapning. Trapperummene maa ventileres. Gaardsplassene maa vandtet avdækkes i den utstrækning de ikke utlægges som have.

Kristiania sundhetskommission 1. november 1923.

KR.A SUNDHETSKOMMISSIONS J. No. 1582 1923 INGENIØR

1027/23

A. Dissen
Sekr.

Th. Svane

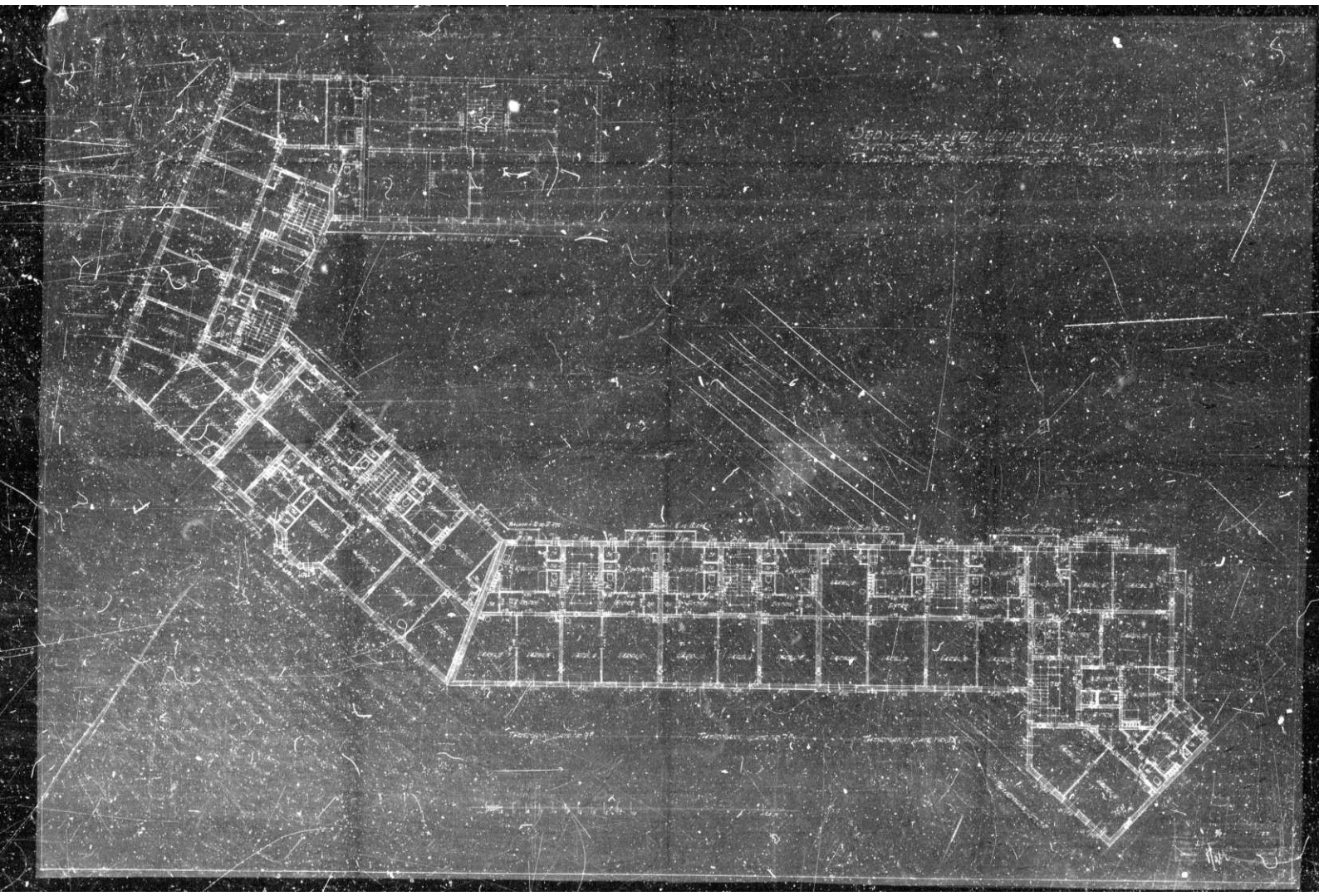
N. D. til vidtillering.

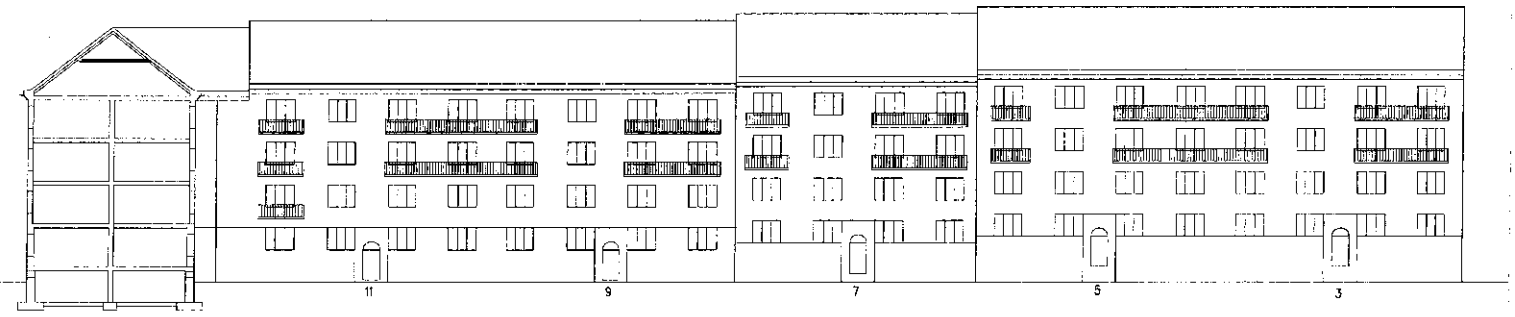
1027/23

3/11 23.

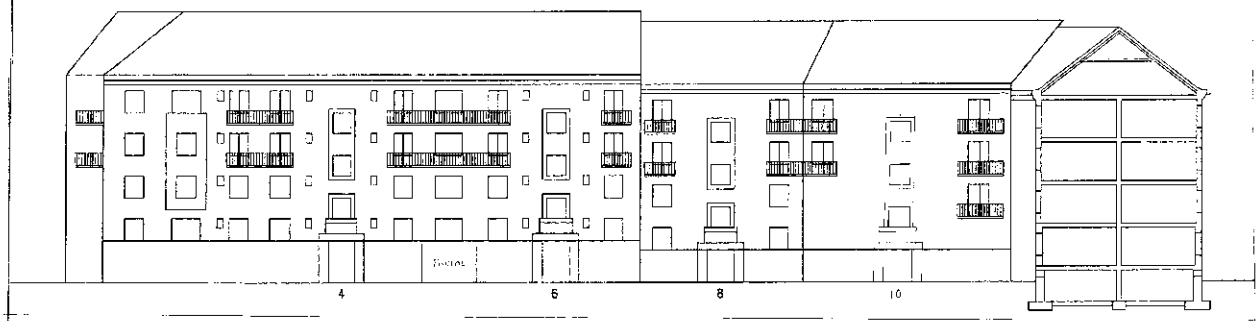
H. Pettersen

Tilbakesendes Kr. Byggingsdirksjon.
Anmeldelsen omfatter 6 Bygninger.
Der tilkr. Undt. i Henh. t. § 102c fra
A. § 31c for Fellesgavler i 1½ og 2½ Sten, hvilke ikke er ført over Takfladen.
B. § 31 5 for Aapninger i ütv. Vegge som ligger Nabo nærmere end 4,00 m.
C § 31 2 for Takfald mot Nabo.
D § 47,6a for at Arealet overskrider 180 m².

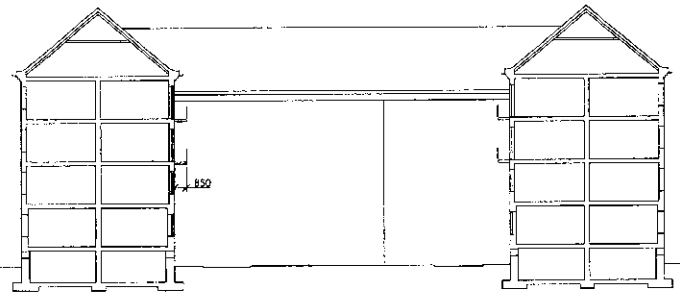




OPPRISS MOT SYD-ØST



OPPRISS MOT NORD-VEST



PRINSIPP SNITT GUSTAV JENSENS GATE-THURMANNSGATE

VØYENLØKKA BORETTSLAG

UTSKIFTING BALKONGER

NYE BALKONGER

FASADER OG SNITT

B 04

BORO-BYGG A/S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Boro-Bygg AS
Wergelandsveien 23
0167 OSLO

Dato: 28 FEB. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199911084-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe | Arkivkode:

Byggeplass:	Thurmannsgt. 3,5,7,9,11,13. Gustav Jensens gt. 2,4,6,8,10.	Eiendommer:	G.nr.221 B.nr.75,76,77,78,79,232,234,234,234,237.
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

TILLATELSE

Det vises til Deres søknad om tillatelse datert 15.11.1999.
Søknaden omfatter riving av balkonger og oppsetting av nye.

I medhold av plan- og bygningsloven gis tillatelse for omsøkte tiltak i hht. vedlagt;
- **tegning med vårt stempel nr: 1, 2, 3.**
- **utsnitt av reguleringskart med påtegning av 24.02.2000.**
- **oppgave over prosjekteringsansvar og utførelsesansvar.**
- **kontrollplan for prosjektering og for utførelse.**

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter riving av samtlige eksisterende balkonger og oppføring av nye.

Eksisterende forhold:
Eksisterende balkonger er i dårlig forfatning og utgjør en trussel for den allmenne sikkerhet.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2255 stadfestet 28.07.1977, med endret reguleringsbestemmelse S-2937 vedtatt 01.10.1987.

Protester/ bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:
Det vises til innleverte og godkjente ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett;
SØK 210.2 Søkerfunksjon for bygning
PRO/KPR 210.2 prosjektering av bygningsutforming med tilhørende kontroll
PRO/KPR 221.3 brannteknisk prosjektering med tilhørende kontroll
PRO/KPR 231.2 konstruksjonsteknisk prosjektering med tilhørende kontroll
SAM 250.2 samordnerfunksjon for rehabilitering av bygning
UTF/KUT 930.2 riving med tilhørende kontroll
UTF/KUT 210.2 utførelse av tømrerarbeider med tilhørende kontroll
UTF/KUT 270.2 utførelse av bygningsmessig brannsikring med tilhørende kontroll
UTF/KUT 140.2 utførelse av betongarbeider med tilhørende kontroll
UTF/KUT 292.2 utførelse av stålkonstruksjoner med tilhørende kontroll

Knoppskyting
Følgende foretak mangler generell godkjenning for omsøkte ansvarsområder men anses allikevel å ha den nødvendige kompetanse til å kunne innvilges ansvarsrett for dette tiltaket.

Boro-Bygg AS knoppskytes i følgende ansvarsområde:
PRO/KPR 210.2 prosjektering av bygningsutforming med tilhørende kontroll

Kontroll:
Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Prioriterte myndighetskrav:
Det vises til godkjent kontrollplan for prosjektering.

Spesielle forhold:
Plan- og bygningsetaten har etter avtale med ansvarlig søker gjort følgende endringer i innsendt søknadsdokumentasjon:

- Prosjektering av bygningsutforming med tilhørende kontroll, PRO/KPR 210, er endret fra tiltaksklasse 1 til tiltaksklasse 2. Endringene er korrigert på ansvarsrettsøknad fra Boro-Bygg AS og på kontrollplan for prosjektering.

Det anmodes om at ansvarlig søker kontrollerer endringene slik at eventuelle misforståelser oppdages. Dersom ansvarlig søker er usikker på hva endringene medfører eller anser disse for å være feilaktige skal Plan- og bygningsetaten varsles umiddelbart.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket anses å være i tråd med plan- og bygningslovgivningen.

Avfall:
Viser til brev om godkjent avfallsplan datert 23.02.2000.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll m.v. i samsvar med § 30 i forskrift om saksbehandling og kontroll, og kommunen deretter har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i samsvar med § 19.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Jorunn Dyrset Røe
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver:
Vøyenløkka Borettslag A/L Adresse: Thurmanns gate 5, 0461 OSLO

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Boro-Bygg AS
Wergelandsveien 23
0167 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199911084-10 | Saksbeh: Narve Lerstad | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

22 MAR 2001

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket:_____

Iflg. rapport om tilsyn i utførelsesfasen er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen < frist >

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
seksjonsleder

Narve Lerstad
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Absolutt Arkitektur AS
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Dato: 01.04.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201206472-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	THURMANNS GATE 3-11 OG GUSTAV JENSENS GA	Eiendom:	221/232/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Vøyenløkka c/o Enquist Eiendomsdrift AS	Adresse:	Kongshellegaten 3, 0569 OSLO
Søker:	Absolutt Arkitektur AS	Adresse:	Vallegata 15 B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - THURMANNS GATE 3-11 OG GUSTAV JENSENS GA

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.01.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201206472			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		25.04.2012	1/10

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2014 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Borettslaget Vøyenløkka c/o Enquist Eiendomsdrift AS, Kongshellegaten 3, 0569 OSLO, svein@absolutt.no

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.11.2023
Øistein Skyberg	202009430 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	THURMANNS GATE 13B	Eiendom:	221/237/0/0
Tiltakshaver:	Haakon Reiersen Leknes	Søker:	ØS KONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Thurmanns gate 13 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltak i bærekonstruksjon og etablering av nytt bad, mottatt 22.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202009430			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan med bjelke		05.06.2020	1/7
Ny plan		05.06.2020	1/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Haakon Reiersen Leknes, Thurmanns gate 13B, 0461 OSLO



Tiltakshaver:	Prosjekterende	Tiltaket gjelder:	Tegning:	Målestokk:	Dato:
Haakon Reiersen Leknes	**ØS Konsult as**	**Thurmanns gate 13B, 0461 Oslo** **Gbnr 221/237, Andelsnr 66**	**Nytt plan**		**05.06.2020**

enova

Energiattest



Adresse **Thurmanns gate 13B, 0461 OSLO**	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283505**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80545959**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **237**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1926**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **183,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **183,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 010 kWh**



Thurmanns gate 13B, 0461 OSLO

Detaljering

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

Thurmanns gate 13B, 0461 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Thurmanns gate 13B

Nabolaget Sagene - vurdert av 187 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	9 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	14 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	24 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Arkitekt Rivertz plass Linje 28, 34, 54	3 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	10 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	24 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Pontoppidans barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km
Dronning Louises barnehage (0-5 år... 30 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sagene	1 min
Joker Sagene	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	12 min
Apotek 1 Sagene	6 min
Kiellands plass Vinmonopol	12 min

SPORT

Vøyenvollen balløkke	3 min
Arkitekt Rivertz plass balløkke	4 min
SATS Sagene	3 min
Myrens Sportssenter	8 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

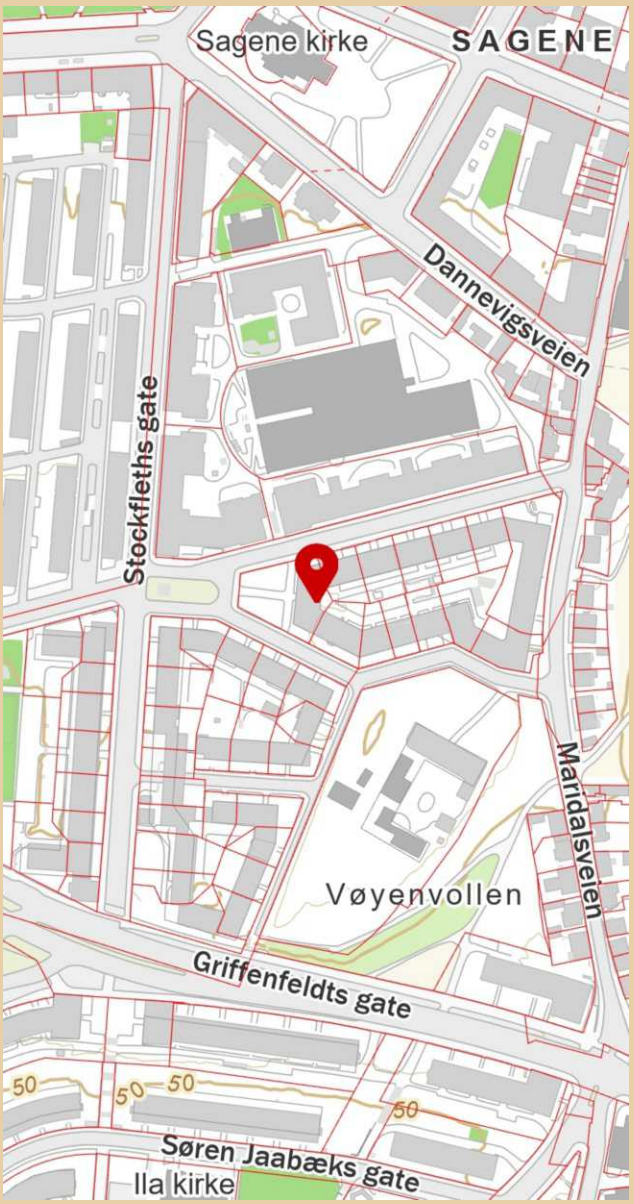
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thurmanns gate 13B, 0461 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 237, andelsnr. 66 i BORETTSLAGET VØYENLØKKA , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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