PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# STOCKFLETHS GATE 41

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Aksept | Oppdragsnr. | 92260427 |
| Addresse | Stockfleths gate 41 | | |
| Postnr. | 0461 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Jan-Kåre Ness Gabrielsen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Desember 2023 ble det oppdaget fryste rør og da kom det frem at de forrige eierne ikke hadde fulgt anbefalingene fra Heienberg Rør vedrørende frostsikring av rør i tak og vegger. Dette ble en forsikringssak og rettet opp i. av Bad og Bygg VVS.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Badet ble oppdraget av forrige eier i 2022/2023. I 2023 ble deler av badet åpnet opp får å komme til rørene som frøs. Rørene er nå frostsikret og ventilasjonen ble også oppgradert av forsikringen. Varmtvannstank er også byttet i 2026.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Arbeidet som ble utført fremkommer i vedlegg 8832 Jan Kåre Ness Gabrielsen - Ordre. I mai 2026 ble varmtvannstank byttet ut med en ny. Dette arbeidet ble utfrøt av Heienberg Rør og fremkommer i vedlegg Faktura_4887.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tidligere eier utførte en del arbeid i boligen på egenhånd, men dette ble kontrollert av faglærte. Ikke utført noe i min eiertid. Forrige eier opplyste i egenerklæringen at deler av det elektriske anlegget ble utført av Elproffen. Har ikke dokumentasjon.

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

**Øvrige kommentarer:**

Boligen er utleid per dags dato. Ikke kjent med om leietakere har signert Norgespris.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.09.2026

Signert av *Jan-Kåre Ness Gabrielsen*

Initialer selger:
J N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rapportutkast

# Tilstandsrapport

Stockfleths gate 41, 0461 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 205

Andelsnummer 50

**Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 40 m²**



**Befaringsdato:** 28.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26309

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

# 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.

Utkast

**Rapportansvarlig**

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

# 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Utkast

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via panelovner.

Det opplyses at badet ble totalrenovert av tidligere eiere i 2022/2023.
Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin (smal versjon).
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det opplyses at den opprinnelige kjøkkeninnredningen fra 2010 ble demontert og flyttet til dagens plassering i 2022.
Kjøkkenet ble i den forbindelse supplert med brukt innredning, samt ny benkeplate og nytt blandebatteri montert i 2022.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**2-roms leilighet i 2.etasje:**

• Det foreligger ikke tegninger

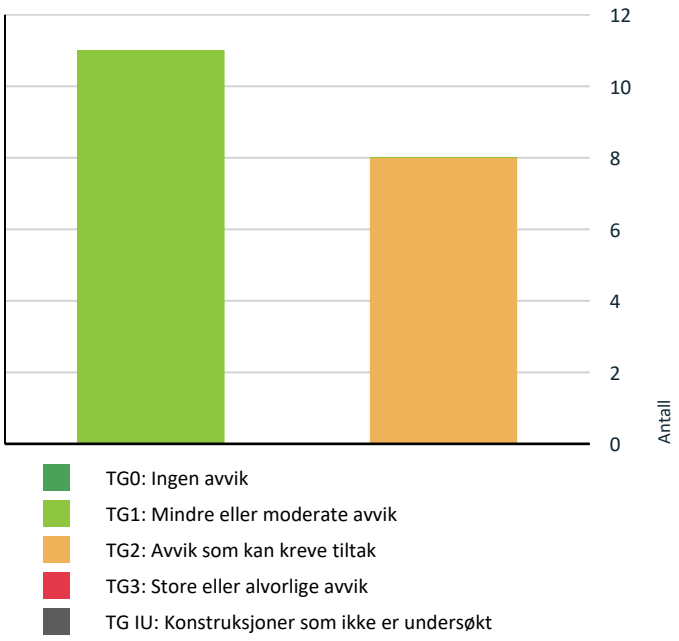
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms leilighet i 2.etasje:

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

  Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

Utkast

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



**Byggeår**
1919

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og isolerglass.
Enkelte er merket med produksjonsår 19.10.10.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdør i lakkert trevirke (ikke brannklassifisert dør).
Døren er utstyrt med kikkehull.

---

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Utkast

# Tilstandsrapport

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1919 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Yttertak i saltak-form, utvendig tekket med takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1919, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Baderom & entré:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Laminat

Øvrige rom:
Laminat

———

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Utkast

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

---

Himlinger:
Spilehimling i entré og bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,79 m.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

## ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmåling, foreligger det ikke grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen. Manglende radonsperre medfører samtidig at bygningen ikke har konstruktiv sikring mot radoninntrengning fra grunnen. Eventuell radonproblematikk kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling over anbefalt måleperiode for å kartlegge radonnivået i boligen. Dersom forhøyede verdier påvises, må nødvendige radonreduserende tiltak vurderes ut fra måleresultatene og bygningens konstruksjon.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Profilerte, malte innerdører.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og det er registrert at dører subber i karm.

**Konsekvens/tiltak**

Utkast

# Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Redusert funksjon ved åpning og lukking påvirker brukskvaliteten og kan medføre økt slitasje på dørblad, karm og beslag.

Tiltak:
Det anbefales å justere dørblad, hengsler og beslag for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Opplysninger om skadedyr og fuktkrevende insekter er forespurt av eier i forbindelse med oppdragsbekreftelsen.
I oppdragsbekreftelsen er det bekreftet at det ikke er registrert skadedyr i boligen.

Innenfor rammen av den ordinære visuelle befaringen er det ikke observert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Dette er ikke en dedikert skadedyrundersøkelse, kun en visuell sjekk.
Vurderingen er et øyeblikksbilde på befaringstidspunktet.
Forekomst av skadedyr og fuktkrevende insekter kan oppstå eller endre seg senere, blant annet som følge av endret bruk av boligen eller klimatiske forhold.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Det opplyses at badet ble totalrenovert av tidligere eiere i 2022/2023.

Videre opplyses det at det i desember 2023 ble avdekket frostskader på rørinstallasjonene. Ifølge eier skyldtes dette at tidligere eiere ikke hadde fulgt anbefalingene fra Heidenreich Rør vedrørende frostsikring av rørene. Forholdet ble håndtert som en forsikringssak, hvor Bad og Bygg VVS utførte omfattende utbedringsarbeider. Arbeidene omfattet blant annet frostsikring av rørinstallasjonene, utskifting av himlingen samt etablering av inspeksjonsluke i taket.

———

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Utkast

# Tilstandsrapport





## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

Utkast

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Spileplater i himling.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600.

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak:
Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.
Tiltak kan innebære ombygging av falloppbygging.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluk med synlig membran og klemring.

---

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp flis ved ved terskel og topp slukrisk.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller større vannmengder enn normalt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Lokal utbedring ved terskel kan være aktuelt.
Forholdet krever normalt ikke akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.

Utkast

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin (smal versjon).
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for
baderommet. Gulv måles ikke.

Utkast

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Det opplyses at den opprinnelige kjøkkeninnredningen fra 2010 ble demontert og flyttet til dagens plassering i 2022. Kjøkkenet ble i den forbindelse supplert med brukt innredning, samt ny benkeplate og nytt blandebatteri montert i 2022.

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kompositt/plast.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

___

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre svelling på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

Utkast

# Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

**Vurdering av avvik:**
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Manglende avløp fra fordelerskap medfører at lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende konstruksjoner og forårsake skjulte fukt- og vannskader. Dette øker risikoen for mugg- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere avløp fra fordelerskap til rom med sluk, slik at eventuelle lekkasjer eller dryppvann ledes til et rom med sluk.

Alternativ løsning:Etablere lekkasjevarsler med stoppeventil i vannskap slik at en eventuell vannlekkasje blir stoppet.





### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Utkast

# Tilstandsrapport

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.
Tilluft via spalte i vindu.

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**

• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

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

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

VVB er lokalisert i skap utenfor baderommet.

Berederen er fast tilkoblet det elektriske ledningsnettet.
Det er montert lekkasjevarsler.

____

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.
Platen under er knekt.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Dette kan gi økte belastninger på tilkoblinger og rørføringer, samt øke risikoen for skader på bereder eller tilhørende installasjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere et stabilt og tilstrekkelig bærekraftig underlag for varmtvannsberederen. Den skadde platen bør skiftes ut, slik at berederen får en sikker og varig understøttelse i henhold til produsentens anbefalinger.

Utkast

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

___

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.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utkast

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

**Vurdering av avvik:**
• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvens:
Ved en eventuell brann kan eldre branntekniske løsninger medføre økt risiko for raskere brann- og røykspredning sammenlignet med bygninger oppført etter dagens krav.

Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens byggtekniske nivå. Ved rehabilitering, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak kan det imidlertid utløses krav til brannteknisk oppgradering. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av bygningens samlede brannsikkerhet, må dette utføres som en særskilt brannteknisk vurdering.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Utkast

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.

• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmåling, foreligger det ikke grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen. Manglende radonsperre medfører samtidig at bygningen ikke har konstruktiv sikring mot radoninntrengning fra grunnen. Eventuell radonproblematikk kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling over anbefalt måleperiode for å kartlegge radonnivået i boligen. Dersom forhøyede verdier påvises, må nødvendige radonreduserende tiltak vurderes ut fra måleresultatene og bygningens konstruksjon.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Konsekvens:
Ved en eventuell brann kan eldre branntekniske løsninger medføre økt risiko for raskere brann- og røykspredning sammenlignet med bygninger oppført etter dagens krav.

Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis krav om oppgradering til dagens byggtekniske nivå. Ved rehabilitering, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak kan det imidlertid utløses krav til brannteknisk oppgradering. Dersom det ønskes en nærmere vurdering av bygningens samlede brannsikkerhet, må dette utføres som en særskilt brannteknisk vurdering.

Utkast

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

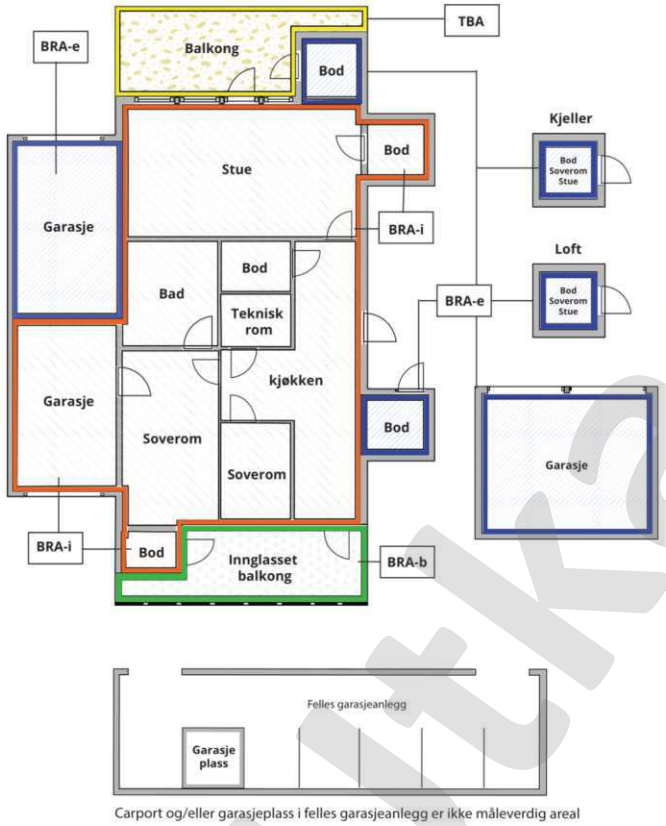
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Utkast

# Arealer

## 2-roms leilighet i 2.etasje:

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 40 | | | 40 | |
| Kjeller (bod) | | 3 | | 3 | |
| Loft (bod) | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **40** | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **46** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Bad, entré, stue/kjøkken, stue | | |
| Kjeller (bod) | | Bod | |
| Loft (bod) | | Bod | |

**Kommentar**

Entré/gang, bad, soverom og kjøkken/stue.

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjellerbod er målt til ca 3 m².
Loftbod er målt til ca 3 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

Utkast

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.7.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |
| | Jan-Kåre Ness Gabrielsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 221 | 205 | | 0 | 395 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Festet |

**Adresse**
Stockfleths gate 41

**Hjemmelshaver**
Oslo Kommune, Borettslaget Vøyenvollen

**Kommentar**
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 |
|---|---|---|---|---|
| H0201/BORETTSLAGET VØYENVOLLEN | 952922173 | H0201 | | Gabrielsen Jan-Kåre Ness |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
50

Utkast

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1919 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Yttertak i saltak-form, utvendig tekket med takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

---

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke oversendt - Utfylt av selger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Ikke oversendt - Megleropplysninger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Utkast

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

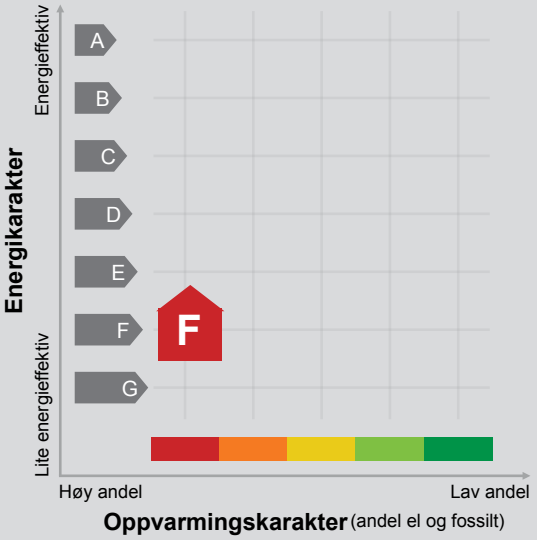
Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

Utkast

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Stockfleths gate 41 |
| Postnummer | 0461 |
| Sted | OSLO |
| Andelsnummer | — |
| Gårdsnummer | 221 |
| Bruksnummer | 205 |
| Seksjonsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80545533 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | ff8bbb67-62a2-4ae8-8f33-0c4070212438 |
| Dato | 30.04.2023 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1919 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 40 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

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

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

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Stockfleths gate 41
Postnr/Sted: 0461 OSLO
Bolignr: H0201
Dato: 30.04.2023 20:22:53
Energimerkenr: ff8bbb67-62a2-4ae8-8f33-0c4070212438

Gårdsnr: 221
Bruksnr: 205
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80545533

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: 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 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: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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: Montere urbryter på motorvarmer

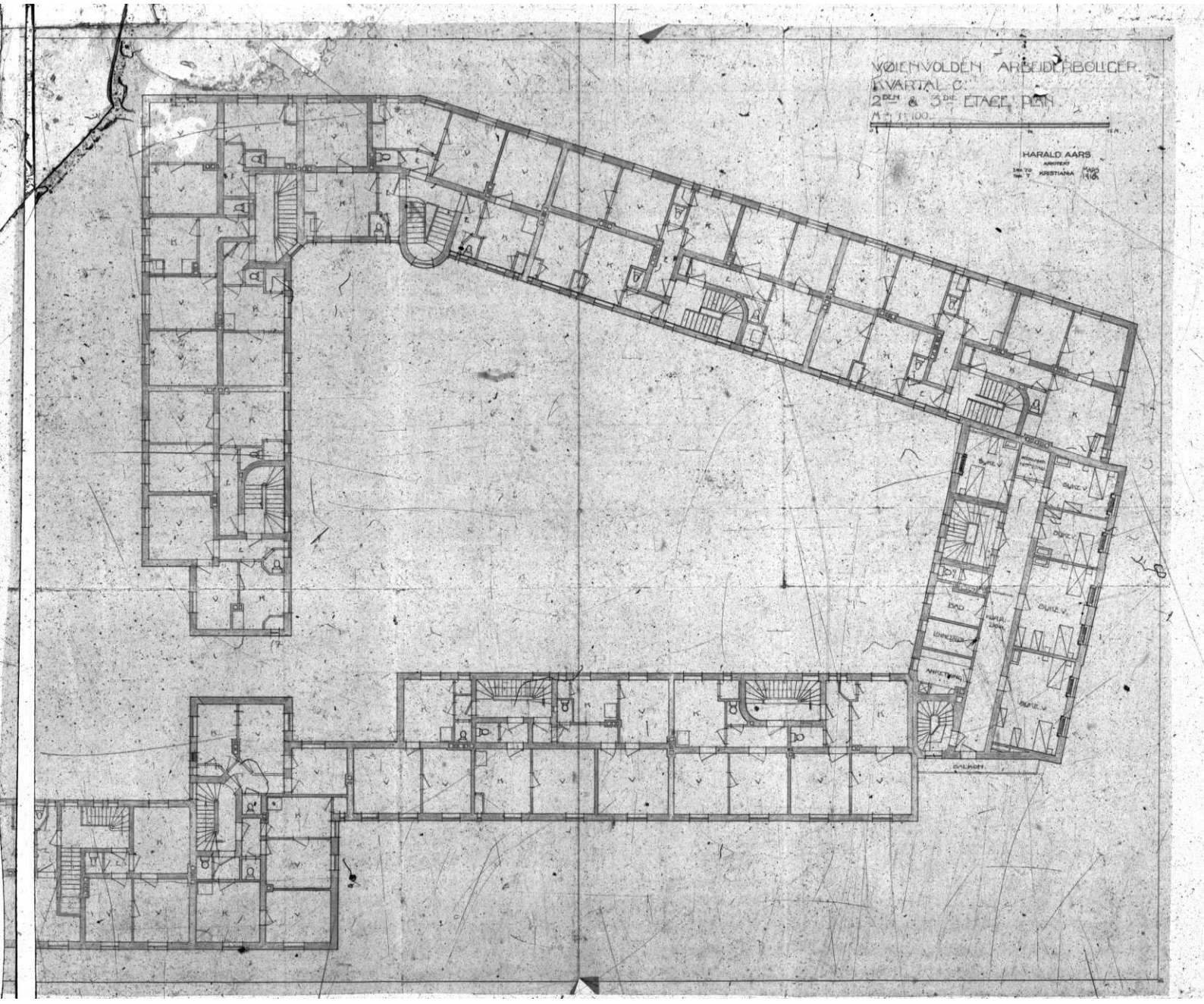
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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


VØIENVOLDEN ARBEIDERBOLIGER.
KVARTAL C.
2DEN & 3DIE ETAGE PLAN.
M. 1:100.
HARALD AARS
ARKITEKT
KRISTIANIA
1916
BAD
BALKONG

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | | **Vår ref.:** | 5/50 | **Fødselsdato eier:** | 04.09.1987 |
| STOCKFLETHS GATE 41 | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | | **Eiere:** | Jan Kåre Ness Gabrielsen | | |
| **Organisasjonsnr:** | 952 922 173 | **Andelsnr:** | 50 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 429**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 455 |
| | Dugnadsbidrag - refunderes ved oppmøte på dugnad | 75 |
| | Renter og avdrag | 349 |
| | Felleskostnader | 2 261 |
| | Trappevasktillegg | 99 |
| | Tillegg bredbånd | 190 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 109 924 | Gjeld siste årsoppg.: | 119 685 |
| Klient ajourf. lån: | 25 204 094 | Klient gj. s. årsoppg.: | 27 359 433 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987221367, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 319
Saldo per 22.09.2026: 18 360 509
Andel av saldo: 80 077
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 ( siste termin 30.03.2053 )

Lånenummer: 83987267766, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.09.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 106
Saldo per 22.09.2026: 6 843 585
Andel av saldo: 29 847
Første termin/første avdrag: 30.10.2025 ( siste termin 30.06.2035 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Ikke forkjøpsrett

## 5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 119 685 | Andre inntekter: | 2 291 |
| Annen formue: | 28 551 | Utgifter: | 6 454 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 0 |
| Andelsnr: | 50 | Partialobligasjonsnr: | INGEN |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | **Vår ref.:** | 5/50 | **Fødselsdato eier:** | 04.09.1987 |
| STOCKFLETHS GATE 41 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | **Eiere:** | Jan Kåre Ness Gabrielsen | | |

**Organisasjonsnr:** 952 922 173

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1918

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

Bygningstype: Uspesifisert

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet/Festet | Tomteareal: | 9311.3 |

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

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

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

## 9: Forsikring

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

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1918 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0201 |
| Etasje: | 2/H | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 1 | | |
| Husdyrhold: | Se vedtekter | Oppr. antall rom: | 1 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 005-023 | P-rom | 42 |

Fasiliteter:

Borettslaget Vøyenvollen består av 184 andelsleiligheter. Det er to bakgårder, en i nedre og en i øvre gård (nord). Det er tre fellesvaskerier, to sykkelboder (kontakt styret for tilgang), 11 parkeringsplasser (årlig trekning i mai) og ett søppelhus (utenfor Stockfleths gate 41).
Borettslaget har en hjemmeside: www.voyenvollen.no for generell informasjon og kontaktskjema til styret.

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

NØKKELKOPIERING OG OPPDATERING AV DØRSKILT
Nøkler
Borettslaget har et felles nøkkelsystem som skal følges. Kontakt styret via kontaktskjemaet på hjemmesiden for kopiering av leilighetsnøkler, oppgi hvor mange nøkler du vil bestille og låsenummeret på nøkkelen (nummeret står på nøkkelen dine, under RH1321), styret bestiller nøkler via Hemer. Andelseier mottar nøkkelen rekommandert og får faktura direkte fra Hemer.
NB! Selv om enkelte nøkkelslipere tilbyr å kopiere nøklene, er ikke dette anbefalt da dette sliter på sylinderne slik at disse må byttes ofte. Piratkopierte nøkler vil ikke nødvendigvis passe når sylinderen byttes ut etter slitasje.
Nøkkel til sikringsskap
Nøkkelen til sikringsskapet er en universell nøkkel av typen: ELLEFSEN SIKKERHET SIKRINGSSKAPNØKKEL NR.20. Denne kan kjøpes på jernvareforretninger. I følge Brannetaten skal sikringsskapene i oppgangene være låst.
Postkasseskilt
Postkasseskilt kan andelseier bestille direkte hos posten via link: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004
Navn på ringeklokke
Gi beskjed til styret via kontaktskjema for endring av skilt på ringeklokken. Send inn adresse, gammelt og nytt navn.

BREDBÅND
Borettslaget har fellesavtale med Telia for levering av internett.
Telia kontaktes direkte hvis du lurer på noe.

FORSIKRING
Eiendommen til Borettslaget Vøyenvollen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82868960.
Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

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

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

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | **Vår ref.:** | 5/50 | **Fødselsdato eier:** | 04.09.1987 |
| STOCKFLETHS GATE 41 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | **Eiere:** | Jan Kåre Ness Gabrielsen | | |

**Organisasjonsnr:** 952 922 173

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

DUGNAD
To ganger per år, vår og høst, arrangeres det dugnad i borettslaget. Alle andelseiere betaler et dugnadsbidrag hver måned inkludert i fellesutgiftene på kroner 75. Ved deltagelse på dugnad, refunderes det kroner 450 per dugnad. Husk derfor å registrere din deltagelse!

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

VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTER
Karlsens Vaktmestertjeneste AS (KVT) ivaretar oppgavene knyttet til låser/dører, rydding, plenklipping, snømåking, akutte problemer, daglig drift og inspeksjoner med mer. Henvendelser til vaktmester sendes inn via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.
Borettslaget har avtale med KVT om rengjøring. Rengjøringen skjer annenhver uke i oppganger og annet fellesareal i sommerhalvåret og hver uke i vinterhalvåret.
Vaktmestertjenesten har døgnåpen telefon ved nødstilfeller som vannlekkasjer eller lignende (merk at andelseier blir fakturert for uttrykning, dette avklares på forhånd). Husk at du også kan skru av falske brannalarmer selv – se egen instruks på nettsiden.
Vaktmestertjenesten vår kan du lese mer om på hjemmesiden. Vaktmester gjør kun tjenester i fellesareal, ved problemer i leilighet må en kontakte håndverker selv.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | **Vår ref.:** | 5/50 | **Fødselsdato eier:** | 04.09.1987 |
| STOCKFLETHS GATE 41 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | **Eiere:** | Jan Kåre Ness Gabrielsen | | |

**Organisasjonsnr:** 952 922 173

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET VØYENVOLLEN

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

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

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

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

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

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

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

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

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

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

### *2.2 Eierskifte*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 3 Bruk av andelen

## *3.1 Andelseiers rett til bruk*

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

## *3.2 Overlating av bruk til andre*

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende

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

linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

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

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

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

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

# 4 Bruksrett og vedlikehold

## *4.1 Andelseiers bruk*

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

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

## *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

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

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

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

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

# 5 Felleskostnader

## *5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling*

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

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

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

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

## *5.2 Panterett*

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

# 6 Generalforsamling

## *6.1 Generalforsamlingen*

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

## *6.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

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

ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### *6.3 Fullmektiger og rådgivere*

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

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

### *6.4 Habilitet*

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

### *6.5 Innkalling til generalforsamling*

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### *6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående

- Valg av styremedlemmer
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### *6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet utgjør styreleders stemme utslaget. Har styreleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### *6.8 Styremedlemmer*

Borettslaget skal ha et styre bestående av én styreleder, fire medlemmer og tre varamedlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmene tjenestegjør for ett år om gangen.

Styrets leder velges særskilt.

Styret velger innen sin midte nesteleder og sekretær.

### *6.9 Styrets oppgaver og myndighet*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Styret kan treffe vedtak når mist 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styremøte ledes av formannen og, om denne ikke er tilstede, av nestformannen. Er ingen av disse til stede velges møteleder. Ved stemmelikhet ved valg av møteleder avgjøres valget ved loddtrekning. Styret treffer vedtak ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

### *6.10 Habilitet*

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

### *6.11 Firmategning*

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

### *6.12 Forretningsfører*

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

### *6.13 Misbruk av posisjon i laget*

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

## 7 Diverse

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

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

forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

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

### *7.2 Dyrehold*

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

### *7.3 Revisjon*

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

### *7.4*

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

Laget har i samme generalforsamling vedtatt prinsipptegninger for utbygninger, og Retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Med basis i disse vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard loftsutbygninger, dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer. Andre ut- og ombygningssaker som avviker fra standard, behandles av generalforsamlingen.

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

### *7.5*

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

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

### *7.6*

Utbygger at areal på loft bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det

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

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

### *7.7*

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

### *7.8 Endring av vedtekter*

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

**Borettslaget Vøyenvollen**

**generalforsamling 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00

Sted: digitalt via Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

**Tilgang til møtet:**

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

Møte-ID: 334 230 706 046 837

Passord: LW9Jx3cx

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

**Husk:**

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

# Generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen

Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00
digitalt via Teams

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Vøyenvollen

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styret honoreres med 375 000.

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

## 4. Orientering

### 4.1 Byttebod i Gustav Jensens gate 5

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

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

### 4.2 Kommende vedlikehold

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

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

prioritert.

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

**Forslag til vedtak:** Tatt til orientering.

# 5. Forslag

## 5.1 Plassering av varmtvannsbereder i fellesareal

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

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

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

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

*Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.*

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

Vedtaket krever 2/3 flertall.

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

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

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

vedtektsendringen dokumenterer den faktiske og riktige situasjonen.

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall.

## 5.3 Salg av portnerleilighet gjennom rettet utvidelse av andelskapitalen

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

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

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

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

Informasjon om prosessen videre:

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

og derav følgende
vedtektsendring meldes til Foretaksregisteret.

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

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

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

Vedtas med 2/3 flertall.

# 6. Valg av tillitsvalgte

## 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

## 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Birk Akselsønn Systad (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Synne Haga
- Ingeborg Marie Solheim Bjørlo
- Kristian Gjestrum

## 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Gunilla Hansson
- Kristian Magnus Dahl Dyrseth
- Sunniva Brandtzæg

# 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 20.04.2026

Styret i Borettslaget Vøyenvollen

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

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 for Borettslaget Vøyenvollen

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på ssr@obf.no

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Digital utsendelse av dokumenter

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

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

## Generelle opplysninger om Borettslaget Vøyenvollen

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

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

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

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

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Bruksoverlagting/Fremleie

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

## Vaskeri

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

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

## Bredbånd / fiber

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

## Nøkler, skilt

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

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

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

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

## Forsikring

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

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

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

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

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

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 29 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

**2025:**

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

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

**2024**

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

**2023**

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

**2022**

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

**2021**

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

**2020**

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

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

**2019**

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

**2018**

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

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

## Styrets arbeid i 2025

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

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

Styret har i løpet av året hatt fokus på:

**Økonomi og felleskostnader**

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

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

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

**Forsikringssaker**

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

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

**Oppgradering av callinganlegg**

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

**Montering av fiber**

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

**Lekeapparat**

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

**Ny betalingsløsning i fellesvaskerier**

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

**Vedlikeholdsplan**

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

**Utnyttelse av fellesareal**

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

**HMS**

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

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

Oppgaver for øvrig

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

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

Takk for tilliten!

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

04.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Vøyenvollen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

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

# Årsregnskap 2025 - Balanse

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

# Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 30.04.26
Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Ingvild Ramsøy<br>Styreleder | Birk Akselsønn Systad<br>Styremedlem | Ingeborg Marie Solheim Bjørlo<br>Styremedlem |
| Kristian Gjestrum<br>Styremedlem | Synne Haga<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

## Note 2 - Inntekter felleskostnader

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

## Note 3 - Andre inntekter

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

Konto 8400 gjelder restoppgjør etter salg av fellesareal og erstatningsutbetalinger.

## Note 4 - Forvaltning og revisjon

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

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

## Note 5 - Styrehonorar og personalkostnader

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

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

## Note 6 - Vedlikehold

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

## Note 7 - Eksterne tjenester

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

## Note 8 - Andre driftsutgifter

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

## Note 9 - Renteinntekter

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

## Note 10 - Rentekostnader

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

## Note 11 - Andre finansposter

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

## Note 12 - Disponible midler

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

## Note 13 - Aksjer og andeler

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

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

## Note 14 - Bygninger

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

## Note 15 - Eiendeler

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

## Note 16 - Forskuddsbetalte kostnader

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

## Note 17 - Andelskapital

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

## Note 18 - Egenkapital

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

## Note 19 - Lån

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

## Lån

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

## Lån

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

## Lån

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

## Kommentarer til lån

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

## Kommentarer til lån

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vøyenvollen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Vøyenvollen**

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenvollen

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vøyenvollen som viser et overskudd på NOK 998 423. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



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

Verifisert av SIGNICAT 04.05.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 4. mai 2026
SLM Revisjon AS

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



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

Verifisert av SIGNICAT 04.05.2026

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

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

*04.05.2026 10:08:49*

**Signaturmetode**

*Buypass (NO)*

# PROTOKOLL

# 2026



# Protokoll

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

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Vøyenvollen

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne

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

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2025

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

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

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

### 3.2 Disponering av årets resultat

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

### 3.3 Revisjonsberetning

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

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

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

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode
Det er foreslått å honorere styret med kr 375 000.

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

## 4. Orientering

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

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

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

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

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

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 5. Forslag

### 5.1 Plassering av varmtvannsbereder i fellesareal
*Oppdatert navnefortegnelse: 34 andelseiere og 2 fullmakter.*

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall.

**Vedtak:**

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

*"Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.*

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

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

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall.

**Vedtak:**

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

*ordlyd skal lyde:*

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

## 5.3 Salg av portnerleilighet gjennom rettet utvidelse av andelskapitalen

*Oppdatert navnefortegnelse: 35 andelseiere og 2 fullmakter*

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

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

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

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

Informasjon om prosessen videre:

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

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

Vedtas med 2/3 flertall.

**Vedtak:**

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

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

*Generalforsamlingen forplikter seg ugjenkallelig til å vedta vedtektsendring i f m*

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

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

# 6. Valg av tillitsvalgte

## 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt ny styreleder.

## 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

- Birk Akselsønn Systad (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

- Synne Haga
- Ingeborg Marie Solheim Bjørlo
- Kristian Gjestrum

**Vedtak:**

Birk Akselsønn Systad ble valgt for 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

- Gunilla Hansson
- Kristian Magnus Dahl Dyrseth
- Sunniva Brandtzæg

**Vedtak:**

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

### 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

# 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

# Protokoll for Borettslaget Vøyenvollen

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Vøyenvollen**

**ekstraordinær generalforsamling 2025**

Innkalling

**Tid:** onsdag 01.10.2025, kl 18:00

**Sted:** Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til brl.voyenvollen@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vøyenvollen onsdag 01.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

## Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

**Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken
**Bli med i møtet nå**

Møte-ID: 342 294 044 712 9

Passord: AF9RB3sB

**Husk:**

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

# Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen

onsdag 01.10.2025, kl 18:00 på Teams

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

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

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Forslag

### 2.1 Loftsutbygging Stockfleths Gate 47

Som mange sikkert allerede er kjent med, har eierne av andel 137 i Stockfleths gate 47 bygget ut leiligheten sin ved å innlemme deler av fellesareal på loft. Det var en forutsetning for denne utbyggingen at det ble gjort noen endringer på bodene.

I forbindelse med inngåelse av utbyggingskontrakten mellom borettslaget v/styret og eierne av andel 137, godkjente styret vedlagte bodplan (vedlegg 1).

Underveis i utbyggingsprosjektet ble det avdekket at arkitekten – som prosjekterte utbyggingen – hadde gjort en feilberegning, som innebar at det ikke var mulig å etablere boder i henhold til den opprinnelig godkjente bodplanen. Som følge av dette har det blitt utarbeidet en ny bodplan, som eierne av andel 137 nå ønsker å få godkjent (vedlegg 2).

**Vedtaksforslag fra eierne av andel 137 – Oda Østenstad Fjell og Ludvig Utvik Herstad:**

«*Ny bodplan i henhold til tegning inntatt som vedlegg 2 til innkallingen til ekstraordinær generalforsamling godkjennes*.»

Til orientering har det kommet innsigelser til den nye bodplanen fra en andelseier. Styret har – etter en totalvurdering av forslaget og innsigelsene – landet på at bodløsningen bør godkjennes. Det har vært sentralt for styrets vurdering av forslaget at ingen andelseiere, etter utbyggingen, disponerer en mindre bod enn før utbyggingen.

**Forslag til vedtak:** *Ny bodplan i henhold til tegning inntatt som vedlegg 2 til innkallingen til ekstraordinær generalforsamling godkjennes*.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler den ekstraordinære generalforsamlingen å godkjenne forslaget.

### 2.2 Oppfriskning av vedtak fra 2022 vedrørende lekeområde ute i øvre bakgård

På ordinær generalforsamling 2. mai 2022 ble det vedtatt å implementere et lekeområde som en del av bakgården. Forslaget ble vedtatt med en kostnadsramme på kr. 110 000,- og med illustrasjon av en klatrestruktur fra Kompan samt følgende forbehold:

- Blodbøk, grunnarbeid og arealbruk kan ikke skade treet og dens rotsystem. Det trengs en marksikringsplan fra en arborist før evt. gravearbeid.
- Avklar om tiltaket er søkepliktig hos byantikvaren / plan- og bygningsetaten.
- Alle HMS- regler er ivaretatt.

Klatrestrukturen som vist til i det opprinnelige forslaget i 2022 fra Kompan er ikke lenger tilgjengelig. Styret ber derfor om en oppfriskning av vedtaket med følgende forslag:

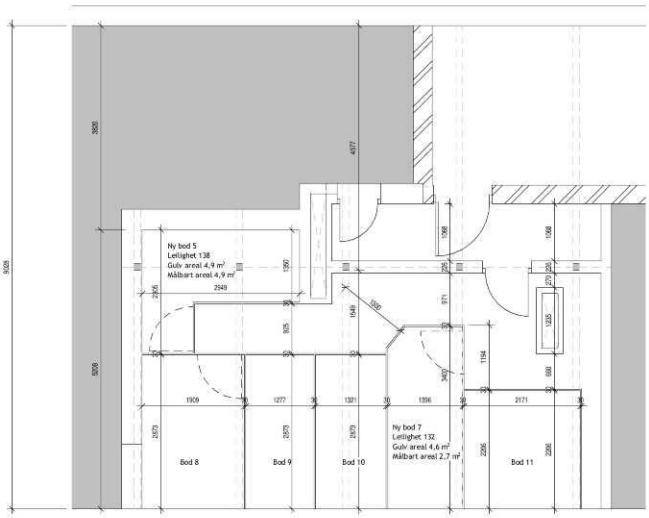
- Fullmakt til å velge leverandør og en annen estetisk utforming av lekeinstallasjonen. Se vedlegg 3 for forslag til utseende.
- Justering av kostnadsrammen til kostnadsnivå i 2025.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås å oppfriske vedtaket til en kostnadsramme på kr. 170.000. Styret får fullmakt til å velge leverandør av lekeområdet samt estetisk utforming i tråd med vedlegg 3 i innkallingen.

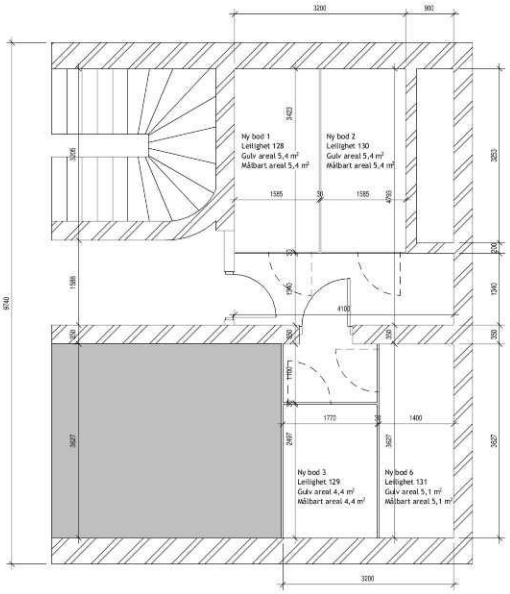
## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

# VEDLEGG






Ny bodareal loft



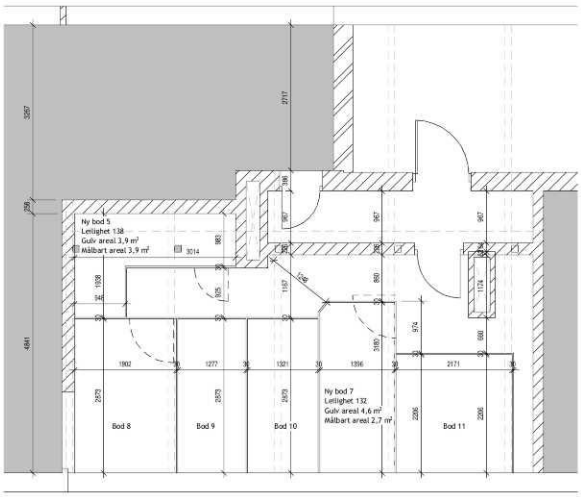

Ny bodareal kjeller

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

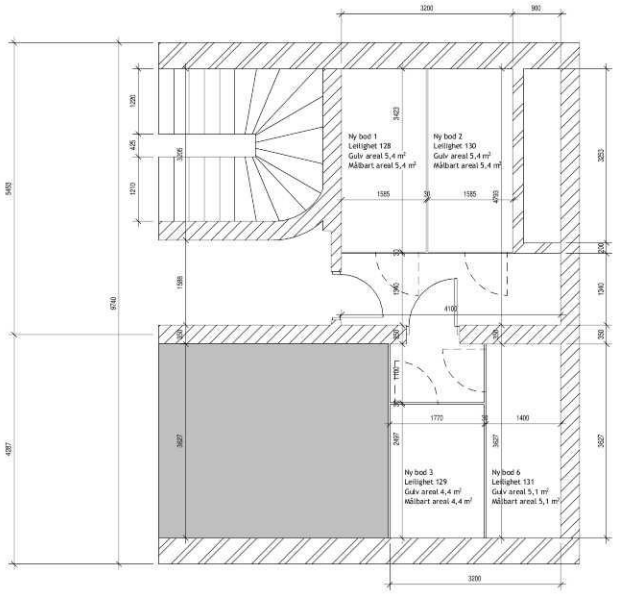
| | | | |
|---|---|---|---|
| C | 27.06.24 | Utvidddelse av Bod 5. | TES |
| B | 09.04.24 | Forslag til plassering av bod 5. | TES |
| A | 20.12.23 | Leilighets nummer og dører er satt inn. | TES |

| | | |
|---|---|---|
| **Stockfleths gate 47** | **TEGNET AV:** | **05/12/23** **TES** |
| | **KONTROL AV:** | BB |
| | **TEGN. STATUS** | **Posisjonsplan** |
| **Plan forslag bodeareal** | **MÅL:** | 1:100 |
| | **TEGN. NR:** | **23150-SØK-02 C** |

ProPlan Prosjekt Planering as
Rådgivende ingeniører
Universitetsgata 12, 0164 Oslo




Ny bodareal loft




Ny bodareal kjeller

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

Mål bekreftes på stedet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| D | 28.08.25 | Justering størrelse bod 5. Som bygget. | TES |
| C | 27.06.24 | Utvidelse av Bod 5. | TES |
| B | 09.04.24 | Forslag til plassering av bod 5.. | TES |
| A | 20.12.23 | Leilighets nummer og dører er satt inn. | TES |

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

ProPlan Prosjekt Planering as
Rådgivende ingeniører
Universitetsgata 12, 0164 Oslo

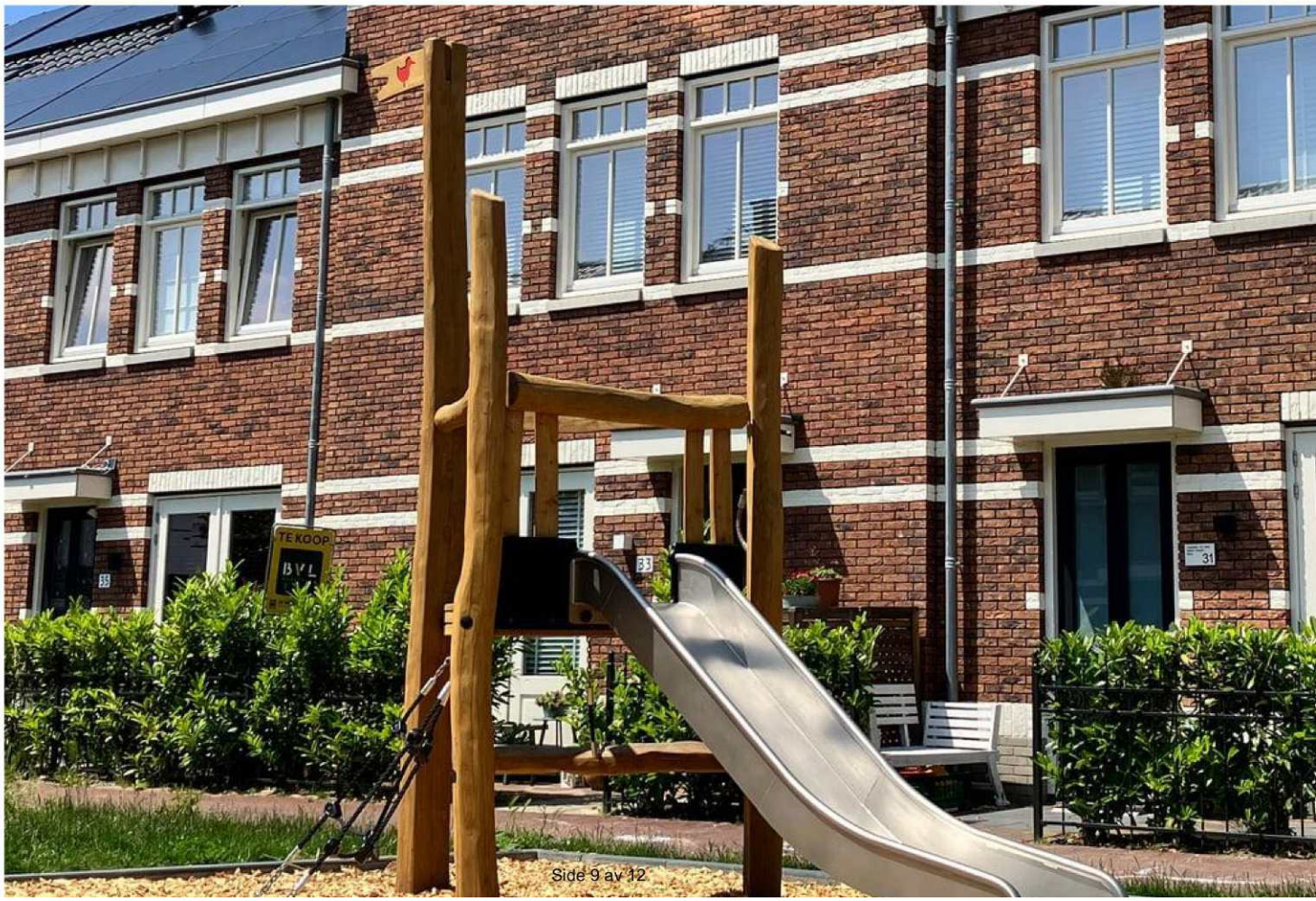
**Illustrasjoner lekeplass**

Side 1: Kompan

Side 2: Norske naturlekeplasser

Side 3: Kompan

Side 4: Norske naturlekeplasser


TE KOOP
BVL
33
31







# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen onsdag 01.10.2025 kl. 18:00 - Teams.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Josefine Høeg Sørensen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

Til stede var 16 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

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

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

**Vedtak:**

Josefine Høeg Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Gunilla Hansson valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt.

**Vedtak:**

Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Forslag

### 2.1 Loftsutbygging Stockfleths Gate 47

Det ble foreslått av styret at ny bodplan i henhold til tegning inntatt som vedlegg 2 til innkallingen til ekstraordinær generalforsamling godkjennes.

**Vedtak:**

*Forslag enstemmig vedtatt*

### 2.2 Oppfriskning av vedtak fra 2022 vedrørende lekeområde ute i øvre bakgård

Det ble foreslått å oppfriske Generalforsamlingsvedtaket fra 2022 vedrørende lekeområde ute i øvre bakgård til en kostnadsramme på kr. 170.000. Styret får fullmakt til å velge leverandør av lekeområdet samt estetisk utforming i tråd med vedlegg 3 i innkallingen.

**Vedtak:**

*Forslaget ble vedtatt med 15 stemmer for*

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.23

# Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Vøyenvollen

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Josefine Høeg Sørensen (sign.) | 02.10.2025 |
| Protokollvitne | Gunilla Hansson (sign.) | 02.10.2025 |

Stockfleths g. 43 B-49

Jm. 1/11/917

Läningshus.

V. D. J. No. 111–1917
Bilag.

anmeldelse
7. tegninger
Beregning.

OPMAALINGSCHEFEN
B. J.-No. 415
KRISTIANIA

# Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus (arbeiderbolig)

paa Matr.-No. 14 Dannevigsveien Blok V. parcel 9 & 10

Indleveret 22de februar 1917 Attesteret

Gjelder ikke p. 10
se 9/10-17

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 22/2-1917.

For Inspektionen
Th. Dahlbergh

OG REGULERINGSCHEFEN
342
1917
KRISTIANIA

© Situationsplanen for kvartal maa forlanges reguleringskommissionen. Detaljer om den projekterte hoidebelægning i forhold til omgivende gater tilsendes.

Kristiania 24 Feb. 1917
Gamst Bull

26/2-17 meddelt.

Overensstemmer med Kgl. Resolution
Tilbakesendes
Kristiania 27/2-1917.

For Inspektionen
Th. Dahlbergh

Jnr. 92/17.

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

V

Dispensation fra bygningslovens § 40[2] anbefales indvilget. Samtlige w.c.avlukker maa skaffes effektiv ventilation og tilstrækkelig lys. Kloakplan mangler, hvorfør man ikke kan uttale sig om rørlæggerarbeidet. Der maa indsendes redegjørelse for hvorledes man har tænkt sig w.c. oplægget ført over portalen og videre ned til kloak paa frostfri maate. Trapperummet inde i vinkelen faar altfor daarlige lysforholde. Leilighetterne i 2den etage over portalen maa isoleres saaledes, at de yder fuld beskyttelse mot kulde. Samtlige kjælderboder maa ventileres. Trappe rummene maa ventileres gjennem ventil, som let kan aapnes fra øverste repos. Gaardspladsen maa brolægges med huggen gatesten eller et andet dermed jevngodt dække i den utstrækning den ikke utlægges til have.

Kristiania sundhetskommission.den 7de mars 1917.

KGL. SUNDHEDSKOMMISSION
J.NR. 317
1917
INGENIØR

P. Nerlien

Th Evans

Oversendes paanyt Hr. Regjeringsraadmand Hansteens ærede Skrivelse av 2den cls. med den forlangte Redegjørelse i Tegning Kl. 9 og 10.

Kristiania 10de mars 1917

O. Bjelke Holtermann

422
1917

V Det er at bemerke i nærheten av det nordøstre hjørne av tomten er forutsat at ligge ca. 6 m. over den krydsende gate Griffenfeldts gt. Man har ment at kunne henlede vor opmerksomhet paa at forbindelsen med Griffenfeldts gt. eventuelt bør ske ved en trappegang og blir det vedrørende lengden denne gate at sætte stillingen (se rødlinje) vor man gaar ut paa passende utstrækning.

Kristiania 22 mars 1917

Gabriel Scott. Stabell

Overensstemmelsen Kr. Bygningsloven under Henvisning til de foranstående Punktgivninger idet jeg skal bemærke:

Ansøgeren har paa Forespørgsel oplyst, at de pågældende Parceller skal udlægges at være et Matr. Nr.; men da det er Betingelsen ved Anvendelsen af Bygningsloven, at hver Bygning med 1 Trappe skal have særskilt Matr. Nr., vil Anmeldelsen allerede nu behandles under denne Forudsætning.

A. Undtagelse fra § 31 1 og 2 kan ikke tilstrænges for Brandgavlens Tykkelse, for at de ikke er fælles for Bygningens Tag, for Vinduer og Døraabninger i denne, og for Mandler i samme, samt for Tagfald mod Nabo mindre end 2,50 m.

B. Parcel 10 er stødende mod § 47 b med Hjørnetrappe i Trappeværnet.

C. Vinduerne i dette Trappeværn ligger i ikke fælles Mørket af Parcel 9 tilhørende Bygning.

D. 4de Etage i Parcel 10 er desuden stødende mod § 47 b, da den i Afd. 11, 12 og 13 angivne Adkomst og den til Trappen i Nabobygningen ikke er særlig efter § 47 g, og før Undtagelse herfra kan anbefales, men Brandtilbudet godtjenende Forholdet.

Forøvrigt bemærkes:

1. Bygningerne maa udføres i Overensstemmelse § 47 a.

2. Hovedindgangenes Bredde er i alle Parceller tegnet paa Rids 1,10 m, og den paatænkte Bredde paa de 2 Parceller 9 er for liden; den maa være mindst 1,35 à 1,40 m i Lær efter § 45 1

3. Hovedindgangenes Højde paa Parcellerne 9 er ikke i Overensstemmelse med § 45 1 i hele Bredden, da de er overdækket med Rundbue.

4. De i Planerne Afd. 3 og 4 med Rødt tegnede

Stockfleths gt. 43 & 45

Fm. 294/1917

W. C. anlegg

294-1914.

HEFTEN
1608
12

# Expeditions-Dokument I.

angaaende Vandklosetanlæg

paa Matr.-No. 14 Dannevigsvn. Blok I II III IV og V

Indleveret 31/5 mai 1917. Attesteret

Overseendes Kristiania Sundhetskommission til behandling.

SUNDHEDSKOMMISSIONEN
No. 786
1917
INGENIØR

Kristiania 1ste Juni 1917
O. Mjelde Holtermann

Der maa fremsendes nærmere redegjørelse for septic tanks konstruktionen. Ved saa stort anlæg bør den nu brukelige konstruktion av tanks ~~modificeres~~ fraveges noget. De takrender som er sat i forbindelse med tankens avløpsledning forutsættes ikke at munde ut i nærheten av vindu til beboelsesrum, og de maa være fuldstændig solide og tætte. Septic tankens forkammer bør ventileres ved et mindst 4" rør. Ventilationsledningen fra tanken bør derimot ikke være over 2½". De paa ledningerne mellem opløp og tank anordnede kumme bør forlanges utført som inspektionskumme med gjennemgaaende ledninger. Gaardskumme og gaardsbrønd bør forsynes med vandlaas, og deres antal bør forøkes, da de ellers blir utilstrækkelige til optagelse av overvand. Klosetter av godkjendt type maa anvendes. Sundhetskommissionen har ved bygningsanmeldelsens behandling krævet, at klosetterne skal skaffes tilstrækkelig lys og effectiv ventilation, og at alle ledninger maa beskyttes mot frost.

Kristiania sundhetskommission 2 juni 1917.

Efter bemyndigelse

Meddelt 10/6-17.

Tandrup

Tilbakesendes Kristi. Sundhetskommissionen under Henvisning til Anmeldelsens vedlagte Skrivelse av 24de pr. Md. med Tilkjendegivelse av Septiktanken Bl. 8 og 9.

Kristiania 8de Oktbr. 1917

A. Mjelde Holtermann

Skakeliken paa utløpsledningen X maa vel let tilgjængelig. Forøvrig intet at bemerke.

den 10de Oktober 1917.

Kristiania sundhedskommission

Efter bemyndigelse










Oversendes Hr. Vand- Kloakvæsen til Forklaring.

Hr. 11/10-1917

For Overingeniøren

H. Holtberg

J. nr 180/1917 Vøienvoldens arbeiderboliger.

Kvartal A.

Tilbakesendes her byggeprinsipalitetens i Vestre distrikt. Kjældergulvenes høider opprobleres i henhold til de paaskrevne Cōtehl.

Nærværende anmeldelse er under 25de ds. opprobleret som tilslaggeranmeldelse i opprobleringsskrivelse herfra til Heidenreich & Co. saalydende:

" Under forutsætning av, at anmeldelsen i overensstemmelse med bygningsvæsenet opprobleres den byggeprinsipalitetens indbydelse, opprobleres tilslaggerarbeidet for Kloakk- og vandledningsarrangementet paa følgende betingelser:

1. Kommunens vedkommende vedtar forpligter sig til at sløife stikledningen og føre utløpsrøret direkte til offentlig Kloakk, naar

dette maatte bli forlangt, samt hvad avare den av hygiejnisk Betydning er at Stoppestedet maa anbringes paa Vandledningen foran over Spyleristerne.

3. Særlige Vand- Klosett- og Vandtilførselsledninger maa være frostfrie. Klosettrommene maa saa vidt muligt opvarmes.

4. Skakterne maa anbringes over Tversnit og under nederste Indgang.

Tegning av septisk Anlæg maa indsendes til approbation. Angaaende Anlæggets Utførelse og Vedligeholdelse de vedlagte Bestemmelser.

Opslag nr 23 og 53 Vedlegges videre utført som anmeldt paa betingelse av, at eiere forpliktes til at forlange opslagene over dette paa reglementeret maate, om fundets kommissionen senere maatte forlange det.

Ledningerne maa ikke indføres i Kjelleren i Boligene. Takvander maa gjøres direkte til Klosett. Arbeidet maa anmeldes til Bygningsvæsenet. Forøvrigt henvises til de gjældende Bestemmelser."

Den vedlagte Tegning av septisk Anlæg approberes.

Kra. vand- og Kloakvæsen den 3/11 1917

Overrendes Kr. Bygningsinspektion idet Tegningen indsendes til Godkjendelse i H. V. Kr. Sundhedskommission og Kr. Vand- og Kloakvæsens forøvrige Bemærkninger.

Kr. 3/11-1917

For Inspektøren
Th. Ellefsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

# Approbasjon.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted | Stockfleths gate 49 B. | Saksnr. 63/583 | Tegn. nr. 1-. |
| Arbeidets art | Innredning av dusjbad. | Innlevert 5/3-63 | |
| Bygningens art | | | |
| Byggherre | Odd B.Stenström,Stockflethsgate 49 B. | | |
| Byggemelder | Tömmermester Rolf Karlsen,Bentsebrogaten 16 . | | |

Dato
23. mars 1963. FG/IN.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i helserådets uttalelse av 13/3-63 må fölges, kfr. vedlagte gjenpart.

Rörleggerarbeidet må anmeldes særskilt til Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —«—

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

**OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.**

A.Gjerstad
bem. Finn Giertsen.

*Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.*
*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

16 b. 20 000. 1360/62 R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

**Melding om gjenstående arbeider.**

Innredning av dusjbad.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Stockfelts gt. 49 E. | | 63/583 |

Byggherre
Herr Odd Stenstrøm
Stockfelts gt. 49 E
Oslo - 4.

Ansvarshavende
Tømmermester Rolf Karlsen
Bentsebrogt. 16
Oslo - 4.

KR/kl.

Dato 4. juni 1965.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må vært utført innen : 2 måneder fra dags dato.

1. Helserådets betingelser er ikke fulgt.

   Dampavtrekket fra kjøkkenet må føres gjennom kanal til den nåværende avtrekkspipe.

Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når ovennevnte mangler er rettet.

G. Heber
Distriktsingeniør
G. Heber.

KR.
Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

*Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesen t.*

C.#. 20000. 1372/62. K. A.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arb. **Innredning av dusjbad.**

| Adresse | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| **Stockfelts gt. 49 E.** | | **63/583** |

Byggherre
**Herr Odd Stenstrøm**
**Stockfelts gt. 49 E**
**Oslo - 4.**

Ansvarshavende
**Tømmermester Rolf Karlsen**
**Bentsebrogt. 16**
**Oslo - 4.**

**HG/BK**

Dato
**12. august 1966.**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

**H.Greftegreff**

C 15 - 10 000 - 1375/62 - B. A. -

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRAVIDA NORGE AS
Postboks 313 Økern
0511 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato:04.01.2023 |
|---|---|---|---|
| Bakken Kenneth Omang | 202019310 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | John Philip Santillan | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | FJØRTOFTS GATE 1 - 23 MED FLERE | Eiendom: | 221/213 |
| Tiltakshaver: | BORETTSLAGET VØYENVOLLEN | Søker: | BRAVIDA NORGE AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Fjørtofts gate 1-23 - Gustav Jensens gate 3-7 og Stockfleths gate 35-49B - Brannalarmanlegg

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av brannalarmanlegg for andelsleiligheter i Borettslaget Vøyenvollen, mottatt 02.01.2023.**

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.

## 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

***John Philip Santillan - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET VØYENVOLLEN, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Siemens Building Technologies AS
Postboks 5 Alnabru
0613 OSLO

KOPI

Dato: 28 JUL 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407264-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FJØRTOFTS GATE 1 – 23, GUSTAV JENSENS GATE 3,5 og 7 samt STOCKFLETHS GT.. 35, 41, 45, 45b, 47, 49 og 49b. | Eiendom: | 221/ 196, 197, 198, 199, 200, 203, 205, 206, 207, 208, 211, 212, 213, 214, 217, 218, 220, 222, 223, 224, 225, 226. |
| Tiltakshaver: | Vøyenvollen Borettslag | Adresse: | Fjørtofts gate 21, 0461 OSLO |
| Søker: | Siemens Building Technologies AS | Adresse: | Postboks 5 Alnabru, 0613 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - FJØRTOFTS GATE 1 - 23 M/ FLERE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

**Søknaden omfatter installasjon av brannvarslingsanlegg i Vøyenvollen borettslag i gnr. 221 bnr. 196, 197, 198, 199, 200, 203, 205, 206, 207, 208, 211, 212, 213, 214, 217, 218, 220, 222, 223, 224, 225, 226.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 06.07.04.**

**Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsrett.**

**Tiltaket er unntatt for nabovarsling etter § 94.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Søknaden:**
Brannvarslingsanlegg.

**Godkjenninger**
Det godkjennes ingen tegninger da det ikke forekommer bygningsmessige endringer.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

| Foretak | Beskrivelse av fagområde |
|---|---|
| Siemens Building Technologies AS | Ansvarlig SØK/PRO/KPR/UTF/KUT for brannalarmanlegg i tiltaksklasse 3 |

**Spesielle forhold:**
Gebyrberegning blir som følger: Fullt gebyr for de 5 første brannvarslingsanlegg og 50 % for de resterende.

**Gjeldende plangrunnlag:**
Byggeområde for boliger, S-2255, vedtatt 28.07.77. Endret regbest. S-2937, vedtatt 01.10.87.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Søknaden behandles som en byggesak på tross av at tiltaket involverer 22 g.nr/b.nr. Søknaden synes å tilfredsstille krav i TEK. og godkjennes på bakgrunn av dette.

**Avfallsplan:**
Forenklet avfallsplan er godkjent samlet for samtlige gnr./bnr. i søknaden.

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene

**Ferdigstillelse:**
Når tiltaket er ferdig skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

**Vedlegg:**
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

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

Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Vøyenvollen Borettslag, Fjørtofts gate 21, 0461, OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siemens Building Technologies AS
Postboks 5 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 28 JAN. 2005

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407264-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | FJØRTOFTS GATE 1 | Eiendom: | 221/214 |
| Tiltakshaver: | Vøyenvollen Borettslag | Adresse: | Fjørtofts gate 21, 0461 OSLO |
| Søker: | Siemens Building Technologies AS | Adresse: | Postboks 5 Alnabru, 0613 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 28.07.2004.

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

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

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Beregningsgrunnlag:

Dm. 14 = 5.861.2 m² = k. 1.758.- pr. år
T. å. pl. = 4.428.1 " = " 1.328.- "
Vøjen = 9.571.0 " = " 2.872.- "
(9571,-) c
19.860.3 m² k 5.958.- pr år

3.

# Festekontrakt.

§ 1.

**Arealet.**

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

....A/S Oslo Leiegårder,.....

en del av eiendommen Dannevigsveien 14, Ivar Aasensplass, Vøienvollen.

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg....

og er 19860,3 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

**Festetiden.**

Festetiden skal være ....70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

**Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.**

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ...5958,-..... beregnet etter .3..%... pst. av grunnprisen kr. ...10,-..... pr. $m_2$ ~~tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.~~

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5..og..1/11 og første gang 1/5-1952.

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

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 1200. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets lån i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

**Skatter m. v.**

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

**Byggearbeidet.**

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

**Hagen.**

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

§ 7.

**Vedlikehold, gjerder.**

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

**Forsikring.**

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

§ 9.

**Ledninger og adkomst over eiendommen**

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

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

§ 10.

**Fremleie og fremlån m. v.**

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

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

§ 11.

**Misligholdelse.**

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

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

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

§ 12.

**Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.**

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

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

§ 13.

**Forkjøpsrett.**

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

§ 14.

**Omkostninger.**

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

§ 15.

**Ikrafttreden.**

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

**Voldgiftsrett.**

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

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

Oslo den 31 Oktober 1951.

Som fester: For Oslo kommune:

⅛ Oslo Leiegårder

BOLIGRÅDMANNEN

I h.t. 2 målebrev av 5.5.60, tgl. 16.8.61 er det fra Stockflethagt. 35 utskilt en parsell på 96.1 m2 og fra Stockflethagt. 33 B en parsell på 95.6 m2, som begge skal tilleggas Stockflethagt. 33. Nærværende festekontrakt avlyses på de utskilte parseller. Kontrakten omfatter etter dette 191.7 m2 mindre areal, og den i pgf. 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 58.- (3% av kr. 10.- x 191,7 m2) til kr. 2.814.- pr. år med virkning fra 1.11.51.

Oslo, den

Som fester: for Oslo kommune:

Borettslaget Vøyenvollen

Boligrådmannen

Dagbokført som nr. 17821/1962 den 16/11-1962.
ved Oslo byskriverembete gamle byområde
Anført i grunnbok som vedk.
nr. 35 og 33 B Stockflethagt.
Uten gebyr.

Helgesen /s/? bem.

Tillegg til festekontrakt vedkommende Dannevigsveien 14, Ivar Aasens plass og Vøienvollen.

De bortfestede eiendommer omfatter følgende matr. nr:

Thurmannsgate 3,5,7,9,11 og 13.
Gustav Jensensgate 2,4,6,8,10.
Stockflethsgate 36,38,38b, 40, 42,44, 46,48,50.
Thurmannsgate 15.
Stockflethsgate 33b, 33c,35,37,39,41,41,b,41c,41d,43b,43c,43d, 43e,45,45b,47,49,49b,49c,49d,49e.

Tillegg til § 7.se

"Etter annen setn ing )3.linje skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og. 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.963.200,- og kr. 883.500,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

p/s Oslo Leiegårder

Dagbokført
som nr. 3071 den 7/11 - 1951
ved Oslo byskriverembete , vestre distrikt.
Ført inn i grb. 1 som vedk.
forannevnte eiendommer
Avskrift i 9 - A.

Tinglyste heftelser vil på forlangende
bli anmerket mot lovbestemt gebyr kr. 2,-
For tinglysingen betalt kr. 116,- + kr. 1.395,-

Langørgen (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr. 2.952.000,-
Fragår for verdien av festet grunn " 198.603,-

kr. 2.753.397,-

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på følgende eiendommer:

Gustav Jensensgt. 2,4,6,8,10, Thurmannsgt. 3,5,7,9, 11 og 13 samt Stockflethsgt.,36,38,38b,40,42,44,46,48,50. Thurmannsgt.15. Disse eiendommer omfatter 10289,3 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 2.872.- pr. år.

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

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen.

Som fester:
A/S Oslo Leiegårder

198.603
10289
186314

Nærværende festekontrakt som omfatter eiendommene Stockflethsgate 33b,33c,35/37/39/41/41b/41c/41d/43b,43c/43d/43e/45/45b/47/49/49b/49c/49d/49e, transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Vøyenvollen.

O s l o, den 27. desember 1955.
Boligrådmannen.

A/S Oslo Leiegårder

Boliglaget Vøyenvollen

# 221/196
# Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Vøyenvollen

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: 20.10.2020 |
|---|---|---|---|
| | 20/31653 | Anita Bliksvær | |

## Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

**Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 221/196 m.fl.**
Vi viser til festekontrakt tinglyst 31. oktober 1951 mellom Vøyenvollen borettslag og Oslo kommune.

**Forlengelse av festeforholdet**
Festekontrakten mellom Vøyenvollen borettslag og Oslo kommune for gnr./bnr. 221/196 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 1. november 1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31. oktober 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

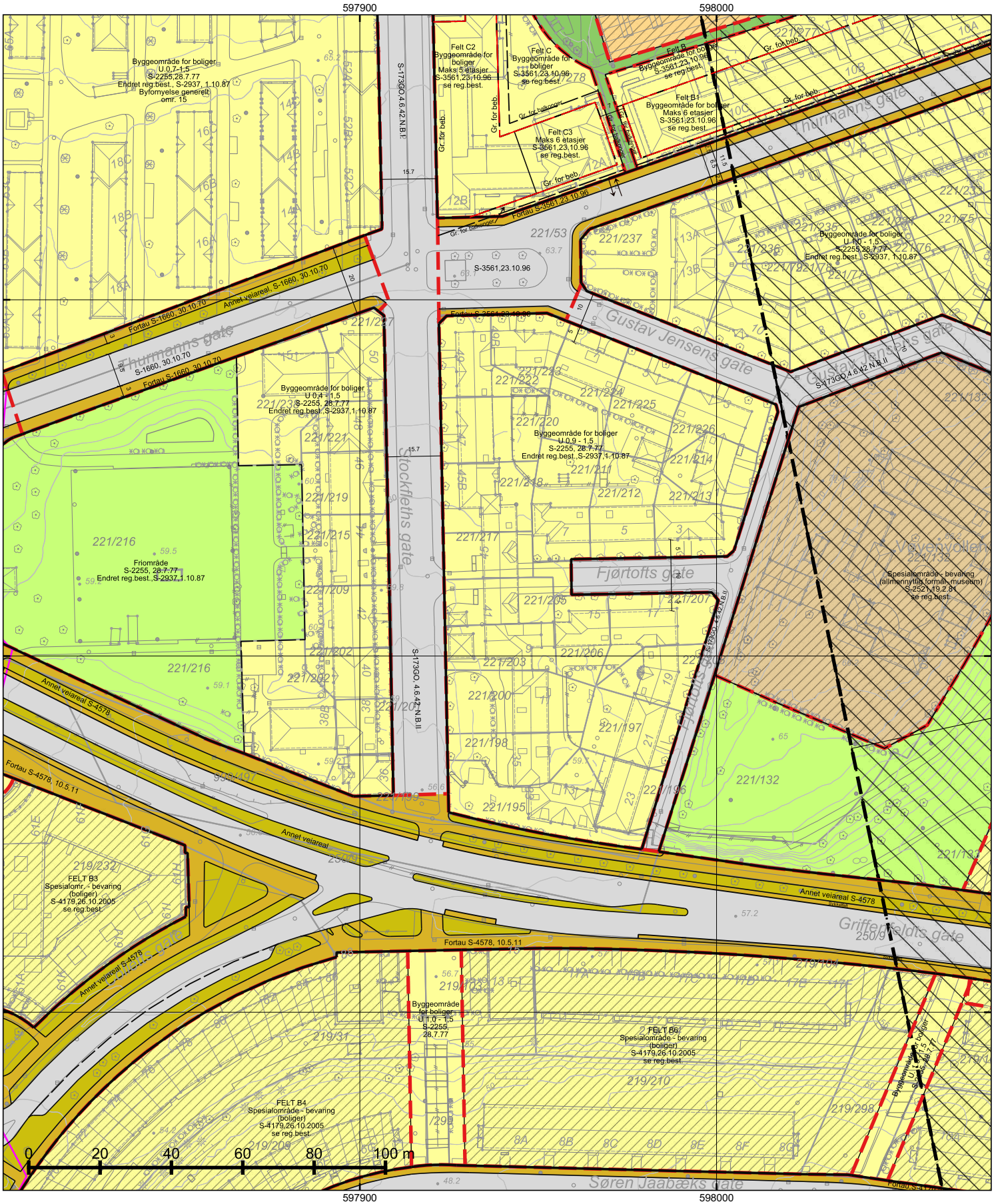
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 163333/ 86540250
Adresse: Stockfleths gate 41
Gnr/Bnr: 221/205

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026

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: 163333/ 86540250

Adresse: Stockfleths gate 41

Gnr/Bnr: 221/205

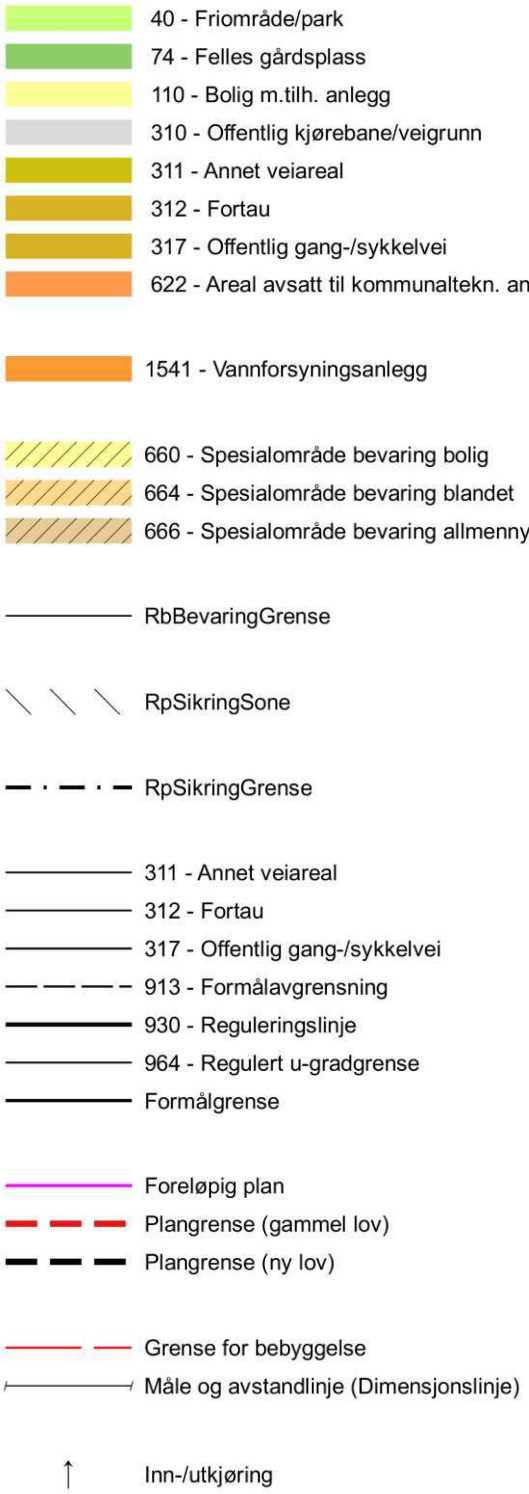
Deres ref.:

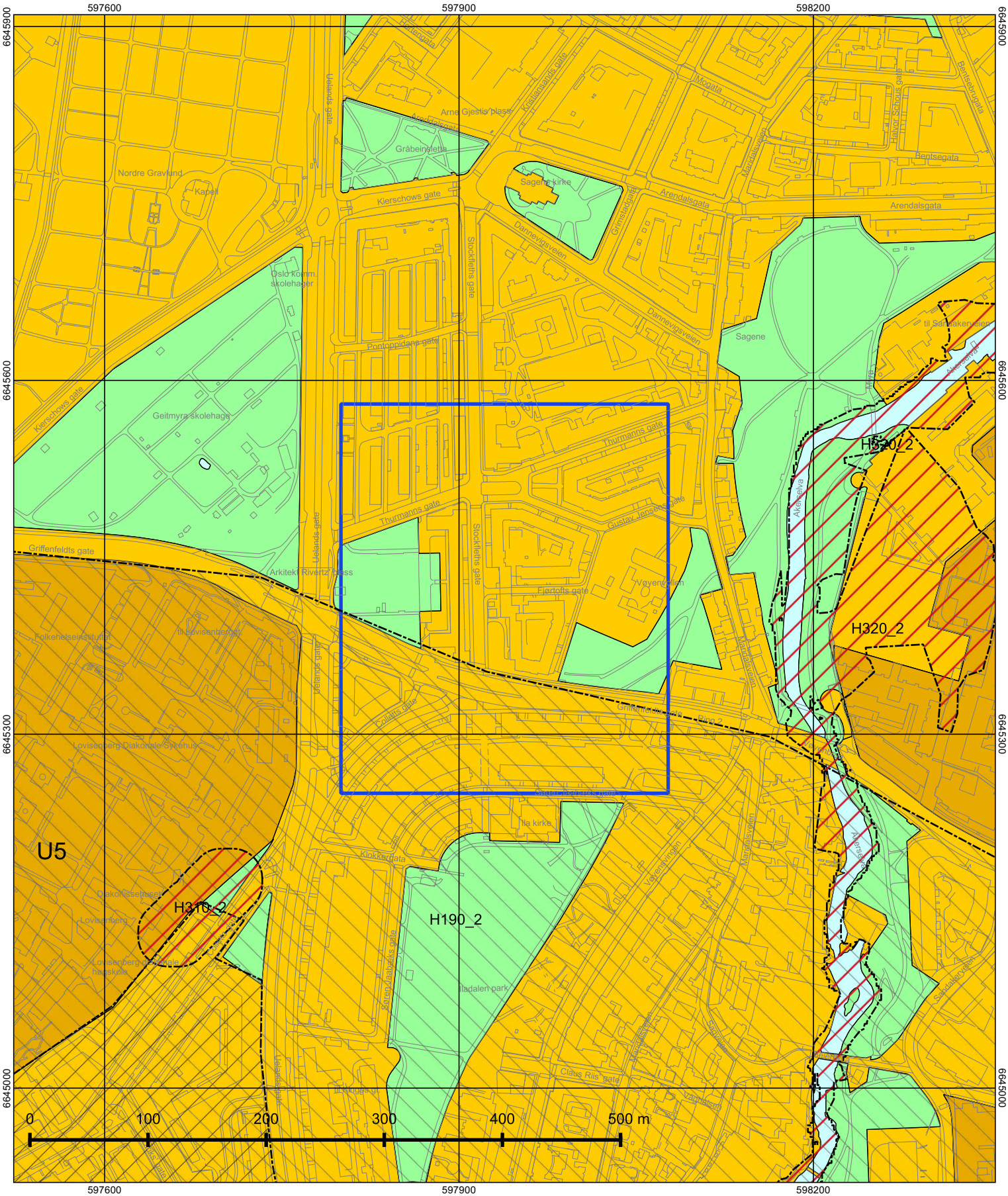
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




597600
597900
598200
6645900
6645600
6645300
6645000
U5
H310_2
H190_2
H320_2
H320_2
0
100
200
300
400
500 m
Nordre Gravlund
Kapell
Gråbeinsletta
Sagene kirke
Sagene
Geitmyra skolehage
Oslo Komm. skolehager
Griffenfeldts gate
Thurmanns gate
Pontoppidans gate
Dannevigsveien
Arendalsgata
Mogata
Bentsegata
Kierschows gate
Stockfleths gate
Urtegata
Fjordsts gate
Vøyengveien
Akerselva
Klokkergata
Clabs Riis gate
Iladalen park
Iladalen
Arkitekt Riverts gate
Folkehelseinstituttet
Lovisenberg Diakonale Sykehus
Lovisenberg Diakonale Skole
Diakonissehjemmet
Lovisenberg Diakonale hjemmesykepleie
Ila kirke
Ila skole
Ila barnehage
Ring 2
Martinusveien
Marcus Thranes gate
Sofienbergparken
Sofienberg
Sofienbergveien
Sofienbergplassen
Sofienbergkrysset
Sofienbergbadet
Sofienbergbadets gate
Sofienbergbadet
Sofienbergbadet
Sofienbergbadet

# Tegnforklaring - kommuneplan



# Stockfleths gate 41

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 ...<br>281 elever, 17 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Heltberg Bislett | 22 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Stockfleths gate 40-48 - 11078 | 1 min |
| Stockfleths gate 40-48 - 11080 | 1 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Arkitekt Rivertz plass<br>Linje 28, 34, 54 | 2 min<br>0.2 km |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 10 min<br>0.8 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 22 min<br>1.9 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>2.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.8 km |

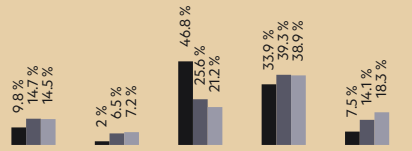
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Pontoppidans barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Løkkeberg barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 2 min |
| Joker Sagene | 6 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 72/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 2 min |
| Arkitekt Rivertz plass balløkke | 3 min |
| SATS Sagene | 5 min |
| Sagene Squash Senter | 8 min |

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

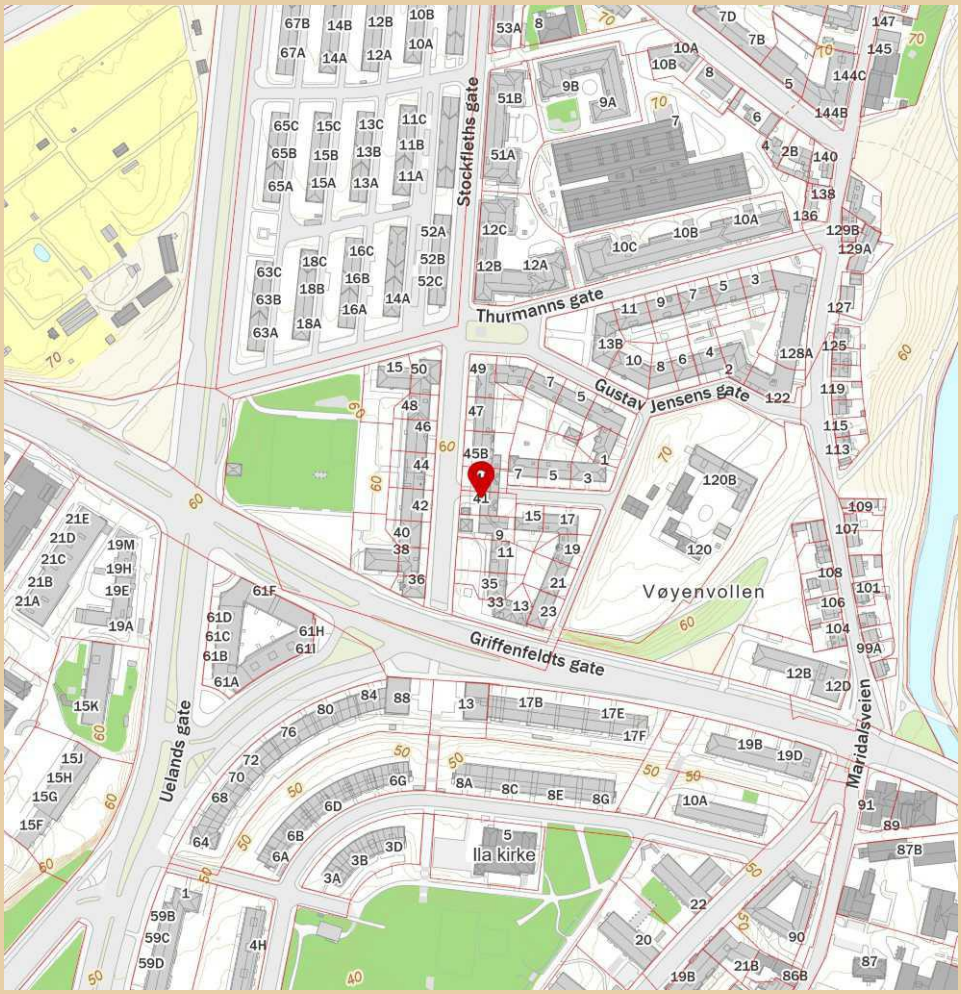
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Stockfleths gate 41

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...<br>281 elever, 17 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Heltberg Bislett | 22 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Arkitekt Rivertz plass<br>Linje 28, 34, 54 | 2 min<br>0.2 km |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 10 min<br>0.8 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 22 min<br>1.9 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>2.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Pontoppidans barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Løkkeberg barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 2 min |
| Joker Sagene | 6 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 | 10 min |
| Lovisenberg Sykehusapotek | 6 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 2 min |
| Arkitekt Rivertz plass balløkke | 3 min |
| SATS Sagene | 5 min |
| Sagene Squash Senter | 8 min |

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

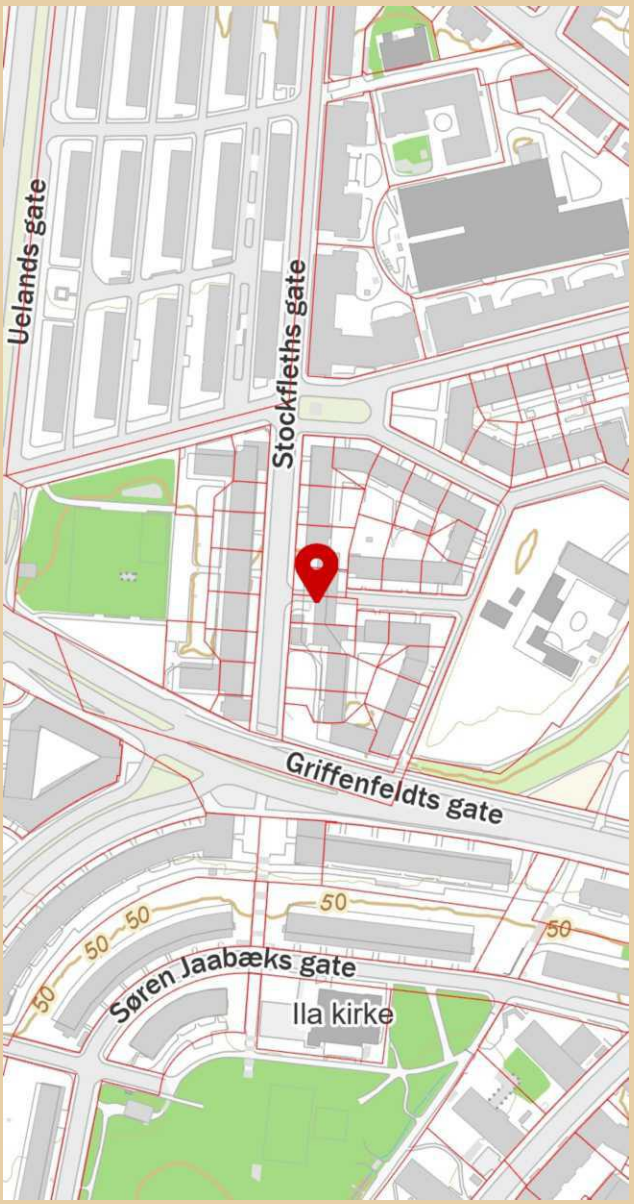
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## 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

# Stockfleths gate 41

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...<br>281 elever, 17 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>413 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>227 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>570 elever, 36 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.3 km |
| Heltberg Bislett | 22 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Arkitekt Rivertz plass<br>Linje 28, 34, 54 | 2 min<br>0.2 km |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 10 min<br>0.8 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 22 min<br>1.9 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>2.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Pontoppidans barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Løkkeberg barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 2 min |
| Joker Sagene | 6 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 | 10 min |
| Lovisenberg Sykehusapotek | 6 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 10 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 2 min |
| Arkitekt Rivertz plass balløkke | 3 min |
| SATS Sagene | 5 min |
| Sagene Squash Senter | 8 min |

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

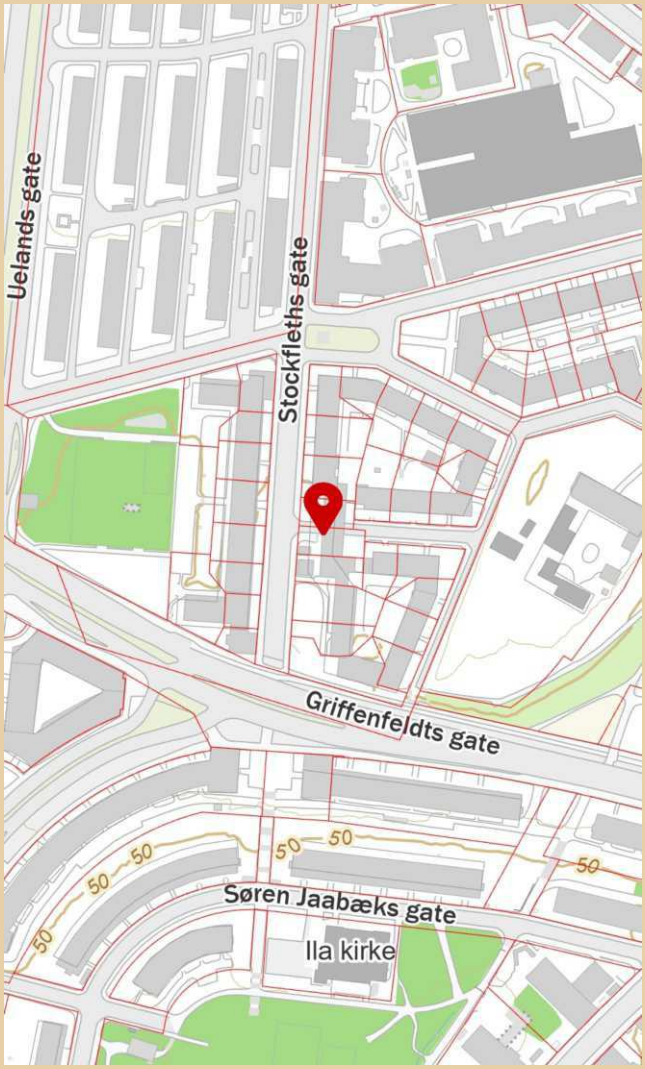
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## 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:**
Stockfleths gate 41, 0461 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 205, andelsnr. 50 i Borettslaget Vøyenvollen, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260427


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Tor Martin Tinderholt

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 418 44 305

**E-post:** tor.martin.tinderholt@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.

---