PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

THURMANNS GATE 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Thurmanns gate 5, 0461 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 233

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1933 **Eiendomsverdi ref nr:** RI1186

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

I Sannergata 5 på Sagene finner du denne ettromsleiligheten, som er beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har bad fra 2002 og kjøkken fra antatt 2008.
Det er slipte originale furugulv, parkett i sovealkove og fliser på bad. Veggene har trepanel, murforblending, strie og slette malte overflater. Leiligheten har god takhøyde og peisovn i stuen.
Lagring er sikret gjennom to eksterne boder.
Leiligheten holder normal standard. Se tilstandsrapporten for detaljer rundt de enkelte rommene og bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Bygget har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.
Gavlvegger/skiller er utført i armert betong.

Fasadene består av pusset mur og teglsteinsmur.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdøren er en finert, brannklassifisert dør (B30).

Leiligheten disponerer to boder, én i felles loftsetasje og én i felles kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har originale furugulv som er slipt og overflatebehandlet med matt, hvitpigmentert lakk.
Det er parkett i alkove og fliser på bad.
Innvendige vegger har hovedsakelig murt forblending, stående trepanel, slette malte overflater og strie. Det er fliser på vegger på bad.
Himlingene har hovedsakelig slette, malte overflater. Det er himlingsplater på kjøkken og malt trepanel på bad.
Det er isolert trebjelkelag som etasjeskille.
Boligen har en Jøtul peisovn tilknyttet sameiets teglsteinspipe fra byggeåret.
Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern.

VÅTROM Gå til side

Badet har sluk fra 2002, og årstall for badet er dermed satt til samme år. Byggteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.
På veggene er det 20 x 20 cm fliser, med malt panel i innvendig tak. Det er spotter og lys over speil som lyskilde.
På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 16 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.
Våtrommet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjvegger av glassbyggestein med skyvedør. Skap på vegg.
Det er tilluft fra en luftespalte under døren, men badet har ikke utlufting.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra ca. 2008. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og er fra IKEA.
Det er slipt originalt tregulv på gulvet, og veggene har malt strie, murt forblending og stående trekledning.
Taket har slette, malte himlingsplater med taklampe, lys under overskap og lysinnslipp fra stort vindu som lyskilder.
Benkeplaten er i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benken og overskapene er det fliser.
Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med lys.
Kjøkkenet har avtrekksvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør, med utenpåliggende rør på bad.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Under kjøkkenbenken er det en varmtvannsbereder på 116 liter.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursbenevnelsen på 60 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren består av betong, mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

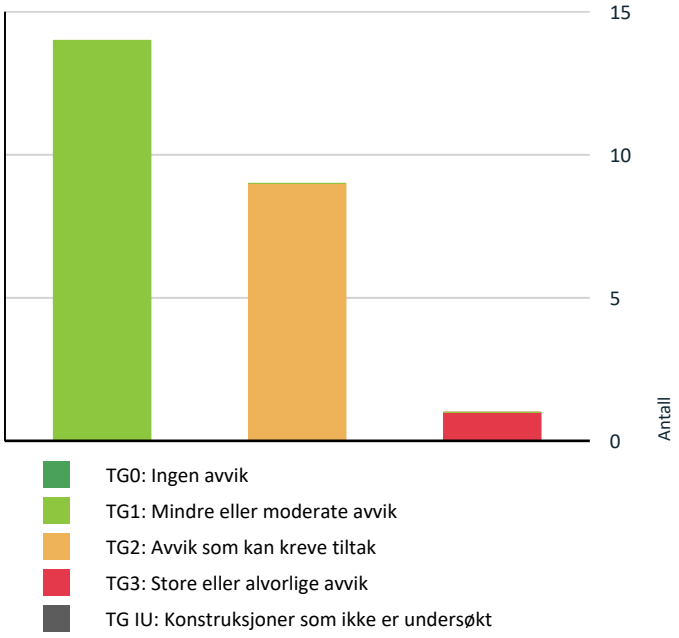
Boligbygg med flere boenheter

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

Ekspedisjonsdokument (uattestert) fra 1923

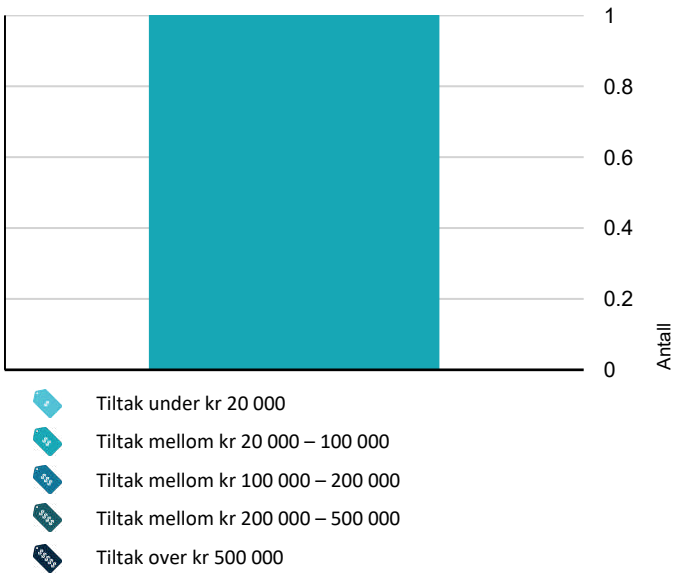
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1924

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré/gang, kjøkken med opplegg for vaskemaskin, bad og stue med etablert sovealkove.
Lagring er sikret gjennom to eksterne boder, henholdsvis i felles loftsetasje og felles kjelleretasje.
Leiligheten holder normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt av dagens eier. Se rapport for detaljer rundt i ulike bygnings detaljer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Bygget har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.
Gavlvegger/skiller er utført i armert betong.

Dette er fellesanliggende konstruksjoner og er derfor kun beskrevet, ikke videre inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Fasadene består av pusset mur og teglsteinsmur. Det ble utført fasaderehabilitering i 2025.

Fasader og yttervegger er fellesanliggende konstruksjoner. Veggkonstruksjonen er derfor kun beskrevet og ikke videre inspisert eller tilstandsvurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er en finert brannklassifisert dør (B30) med dørkikkert.

Det er callinganlegg med forbindelse til gateplan.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Beskrivelse
Leiligheten disponerer to boder, én i felles loftsetasje og én i felles kjeller.
Loftsboden er en gitterbod med skråtak og har et måleverdig areal på ca. 4 m². I boden er det pipe med feierluke.

Kjellerboden er oppmålt til ca. 5,7 m² og avrundet til 6 m² i arealoppstillingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Boligen har originale furugulv som ble slipt og overflatebehandlet i 2017 med matt, hvitpigmentert lakk.

Det er parkett i alkove og fliser på bad.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vegger har hovedsakelig murt forblending, stående trepanel, slette malte overflater og strie. Det er fliser på vegger på bad.

Det er registrert noe ujevn/røff overgang mellom murt vegg og himling.

Himlingene har hovedsakelig slette, malte overflater. Det er himlingsplater på kjøkken og malt trepanel på bad.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er et isolert trebjelkelag som etasjeskille,
Gulvet er blitt kontrollert punktvis med laser. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnader for utbedring er ikke fastsatt. Dersom skjevhetene i gulvene skal rettes opp, må det innhentes konkrete pristilbud fra utførende håndverker.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minst tre etasjer (2. etg. + kjeller) over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en Jøtul peisovn tilknyttet sameiets teglsteinspipe fra byggeåret. Pipen er sameiets ansvar og er ikke videre vurdert.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesområdene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er en felles konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er malte, glatte dører og profilerte dører.
Dør fra gang til stue er tatt av og plassert i bod i kjeller (ref eier).
Sovealkove uten dør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter siste 5 år.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har sluk fra 2002, og årstall for badet er dermed satt til samme år. Byggteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 20 x 20 cm fliser, med malt panel i innvendig tak. Det er spotter og lys over speil som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 16 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, fallforhold 1:50 i våtsone.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Dusjområder er tettet med skyvedærslit og dette gåstenger for evt vannlekkasjebann på våtrommet hvor vann skal ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt servant med ettgreps blandebatteri, veggmontert toalett og dusjvegger av glassbyggestein med skyvedør. Skap på vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tilluft fra en luftespalte under døren, men badet har ikke utlufting.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

• På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Badet manglet dette, men i henhold til husordensreglene er det ikke tillatt å montere elektrisk vifte på badet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Tilstandsrapport

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

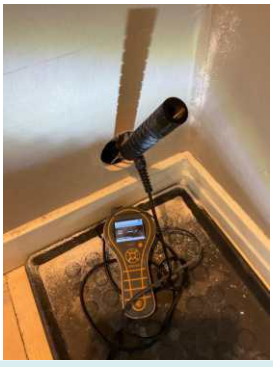
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang i vegg bak våtsone, uten å påvise unormale forhold.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.







KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra ca. 2008. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra produsent IKEA.

Det er slipt originalt tregulv på gulvet, og veggene har malt strie, murt forblending og stående trekledning.

Taket har slette, malte himlingsplater med taklampe, lys under overskap og lysinnslipp fra stort vindu som lyskilder.

Med følgende hvitevarer:

Komfyr med koketopp fra Gorenje
Oppvaskmaskin fra Electrolux
Vaskemaskin fra Electrolux
Kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte fra IKEA

Benkeplate i heltre med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benken og overskapene er det fliser.

Kjøkkenvindu slipper inn rikelig med lys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet, selv om det ikke var et krav på oppføringstidspunktet.





Tilstandsrapport





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobberrør, med utenpåliggende rør på bad. Hovedstoppekranen til oppgangen befinner seg i fellesarealet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Vurdering av avvik:

• PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Under kjøkkenbenken er det en varmtvannsbereder på 116 liter med produksjonsår 2008. Berederen er tilkoblet stikkontakt og plassert på dryppkar uten vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursbenevnelsen på 60 A. Det ble utført el-tilsyn av Elvia, datert 01.03.2023. Alle avvik er lukket.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

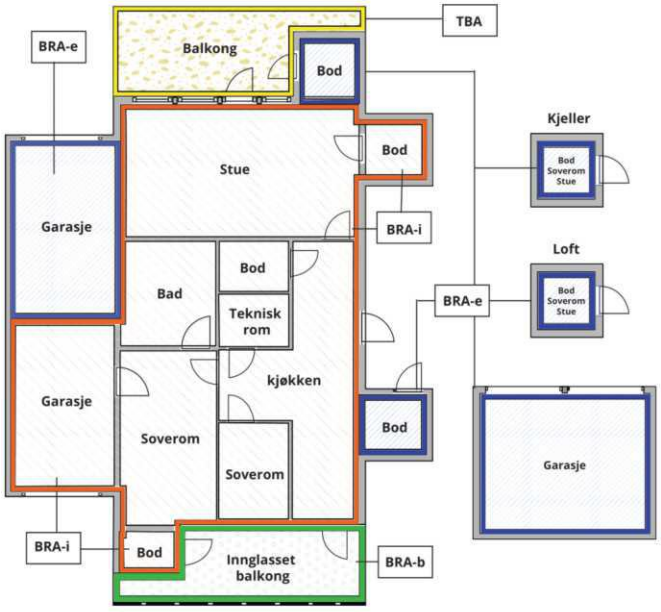
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	40			40			40
Kjeller		7		7			7
Loft		5		5		3	8
SUM	**40**	**12**				**3**	**55**
SUM BRA	**52**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, kjøkken, bad, stue, alkove		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten er oppmålt til 39,52 kvm avrundet til 40 kvm.
Leiligheten disponerer to eksterne boder. Loftsboden har ca. 5 m² måleverdig areal og et totalt gulvareal på ca. 8 m². Boden har skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ekspedisjonsdokument (uattestert) fra 1923

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	233		0	481.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Thurmanns gate 5

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Borettslaget Vøyenløkka

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BORETTSLAGET VØYENLØKKA	953443821	H0202	Enqvist Eiendomsdrift AS	Molteberg Sara Helene Aarum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger spesielt godt til på Sagene, i gården som av flere betraktes som selve indrefileten i området. Det er ikke uten grunn, her ser man ut til en vakker bakgård. Og går man ut av gården på andre siden går man rett på fredede Vøyenvolden gård. Det er lite innsyn til leiligheten, og den er helt perfekt for de som vil bo sentralt men ikke midt i byens mas og støy.

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunchbar, Jungel Pizza og baren Mysterud har alle sin egen unike atmosfære. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Nyåpnede Mjøl, Sagene Bokhandel og små klesbutikker fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Av treningstilbud finner du SATS Elixia på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

God offentlig kommunikasjon med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Tjuvholmen) eller 34 (Ekeberg/Tåsen). Fra Sandaker/Torshov går det trikk, samt T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon. Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. det trepper fra hovedinngang til leigilgenhgen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfaltert adkomst, gressplen, lekeplass, sittegrupper samt diverse busker og beplantinger.

Tinglyste/andre forhold

Beskrivelse av borettslaget
Borettslaget Vøyenløkka
Org. nr.: 953443821
Borettslagets hjemmeside: https://www.voyenlokka.no
Borettslaget består av 115 leiligheter.
Forretningsførsel: Enqvist Eiendomsdrift AS

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	81385562			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger fra tastmann			Fremvist		Nei
El kontroll Elvia			Fremvist		Nei
Samsvarserklæringer elektro			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

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.

Forskriften 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260278
Addresse	Thurmanns gate 5		
Postnr.	0461	Sted	OSLO
Selgers navn	Sara Molteberg		

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?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Under fasaderehab. i 2025 ble det oppdaget lekkasje i taket og entreprenørs anbefaling er at taket bør skiftes. Årsmøtet i mai 26 stemte for å gi styret fullmakt til å innhente tilbud på takprosjekt. Det må videre stemmes over om det skal gjennomføres.

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

Beskrivelse:

Som beskrevet i takstrapporten er det noe skjevhet i gulv. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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

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

Fasaderehabilitering i hele borettslaget i 2024-2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Front Entreprenør

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

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

Skifte av innmat i sikringsskap i 2017.

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 frem kopi:

Samsvarserklæring fra firmaet Din Elektriker kan fremvises etter behov.

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

Av hvem?:

Elvia AS gjennomførte kontrollen i regi av borettslaget i 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Noen mindre avvik ble registrert. Avvikene ble utbedret og saken er avsluttet.

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

Beskrivelse:

Det ble gjennomført loft- og kjellerutbygging i ca 2018. Leiligheten fikk i den forbindelse nye boder.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Beskrivelse:

Godkjente byggetegninger fra 1923 er i tråd med dagens bruk.

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

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

Beskrivelse:

Årsmøtet i mai stemte for å gi styret fullmakt til å innhente tilbud på rehab/bytte av tak. Innhentede tilbud legges frem for andelseierne til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det skal stemmes over om prosjektet skal gjennomføres

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

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.

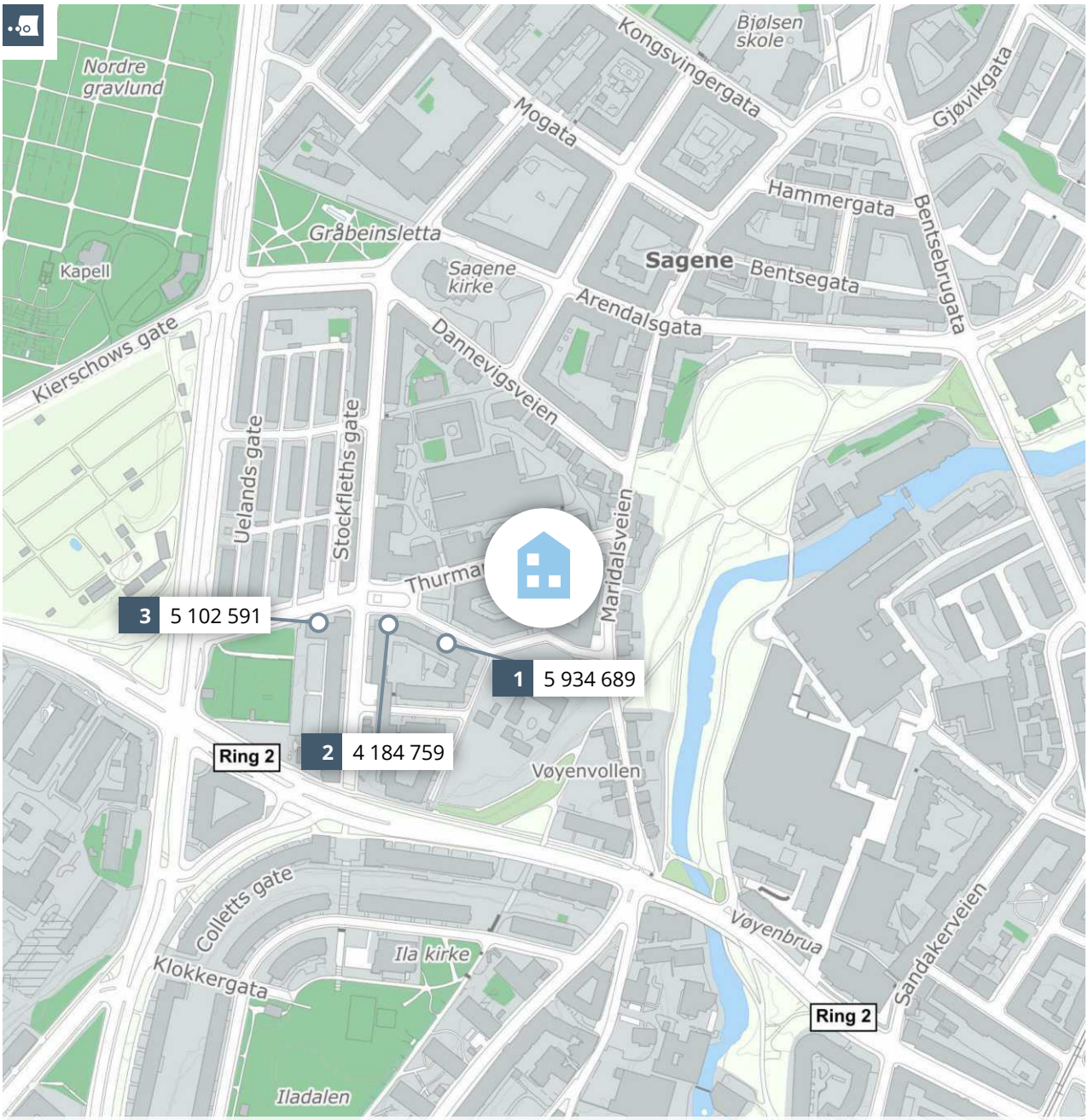
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Sara Molteberg*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

THURMANNS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 13.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thurmanns gate 5, 0461 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1924

GNR 221 BNR 233 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SAGENE RODE 7

Verdivurdert til

4 550 000

173 809	4 723 809	118 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	2 890
Formue	11 720
Soverom	0
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gustav Jensens gate 5 52 m² 1920 2. etg 1 sov	28.07.2026	5 500 000	**5 800 000**	134 689	5 934 689	**114 129**
2 Stockfleths gate 49 B 28 m² 1920 1. etg 1 sov	03.08.2026	4 250 000	**4 100 000**	84 759	4 184 759	**149 456**
3 Thurmanns gate 15 41 m² 1925 2. etg 1 sov	02.07.2026	4 700 000	**4 900 000**	202 591	5 102 591	**124 453**

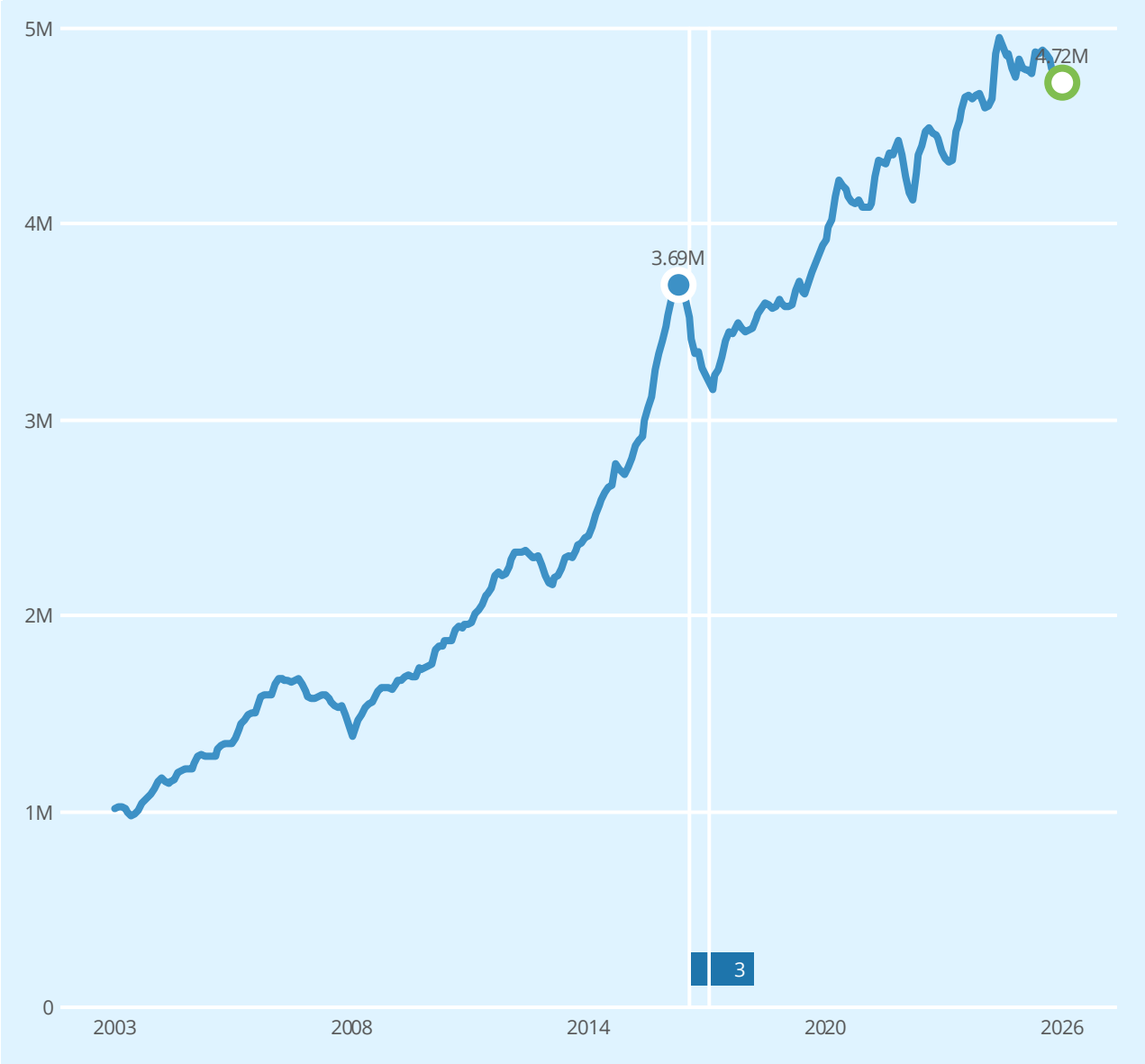
Vakker og sjarmerende leilighet i klassisk og populær gård på Sagene.
- Boligen ligger i 2.etg og har romslig planløsning bestående av gang med skyvedørsgarderobe, stor vinkelstue med peisovn, stort separat kjøkken med spiseplass, sovealkove med plass til dobbeltseng, og med vindu og pent flislagt bad m/ opplegg for vaskemaskin
- Disponibel kjellerbod på ca. 7 kvm + loftsbod med gulvareal på ca. 8 kvm
- Klassiske elementer som originale tregulv, store vindusflater, teglsteinsvegg og peisovn (Jøtul)
- Generøs takhøyde opptil 2,8 meter
- Fasade rehabilitert i 2025 og vinduer fra 2013
- Veldrevet borettslag med godt naboskap, og en stor, frodig og vakker bakgårdshage
- Boligen har en sentral beliggenhet på Sagene, samtidig som den ligger i en rolig gate. Nærområdet har et godt utvalg av dagligvarebutikker, serveringssteder og kollektivtilbud.
- Idylliske Vøienvolden gård ligger like ved, i tillegg byr området på flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

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

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

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

Historiske omsetninger



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.01.2017	08.02.2017	13.03.2017	3 300 000	3 575 000	112 414	3 687 414	
26.08.2013		26.08.2013	-	2 250 000	-	2 250 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 7 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 513 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5.6M
5 454 000 Salgspris i snitt
5 326 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 000 Thurmanns gate 5 Totalpris 4 720 000

115 248 SAGENE RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

114 170 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Borettslaget Vøyenløkka

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett og skal sendes ut til andelseiere senest åtte dager før generalforsamlingen.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har rett til å stemme i generalforsamlingen.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle andelseiere er til stede i generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Andelseier kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hver andelseier har rett til å ta med en rådgiver, men rådgiveren har ikke rett til å uttale seg før generalforsamlingen har gitt samtykke til det.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinær generalforsamling

i Borettslaget Vøyenløkka

Ordinær generalforsamling i **Borettslaget Vøyenløkka** avholdes:

Tid: 07. mai 2026, kl. 18:00
Sted: Sagene Samfunnshus

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Forslag om oppheving av vedtektene § 26:
Sak 5 Låneopptak IN ordning
Sak 6 Rehabilitering/bytte av tak
Sak 7 Forslag om bytte av internettleverandør
Sak 8 Bytte av utgangsdør
Sak 9 Forslag til endring i vedtekter § 6 Overlating av bruk til andre (korttidsutleie / Airbnb)
Sak 10 Budsjett 2026
Sak 11 Valg

Oslo, 13.04.2026
Styret i Borettslaget Vøyenløkka

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Budsjett 2026
- Vedlegg A - Informasjon om Administrativ IN-ordning
- Vedlegg B – Avtale om administrativ IN-ordning
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Astrid Midtsund
Styremedlem:	Julien Jabot
Styremedlem:	Simen Rendalsvik Solbak
Styremedlem:	Sébastian Dahl
Styremedlem:	Carl Tobias Dietrichson
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk Solaja
Varamedlem:	Åse Holte

2. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslagets navn:	Borettslaget Vøyenløkka
Antall andeler:	115
Kommune:	Oslo
Borettslagets org.nr.:	953443821
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører::	Sigurd Holte Sandvik
Revisor:	BDO AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	81385562

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør sørge for egen innboforsikring.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om Burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

11 andeler har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har siden forrige ordinære generalforsamling avholdt 14 styremøter. I tillegg har styret hatt flere arbeidsmøter og løpende dialog per e-post og telefon knyttet til større pågående prosjekter.
Styrets viktigste oppgave er å representere alle andelseiere og ivareta borettslagets samlede interesser. I saker som håndteres mellom generalforsamlingene opptrer styret på vegne av fellesskapet.

Utvalgte saker fra 2025 til informasjon:

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

HMS
Det har vært gjennomført to HMS-runder siden forrige generalforsamling. Det ble registrert avvik i noen oppganger i forhold til frie rømningsveier, og styret minner om at **det ikke er tillatt å lagre noe i fellesarealer** for å sikre brannsikkerheten.

Barnevogner må parkeres i barnevognsskur i bakgården. Kontakt styret for leie av dette hvis du er ny beboer.

Dugnader
På grunn av fasaderehabilitering og stillas både i bakgård og på utsiden ble høstdugnaden utsatt. Styret bestilte imidlertid kontainer en helg 2025, slik at beboere kunne bli kvitt søppel og skrot i oppgangen og fellesarealer.

Vårdugnad arrangeres 25. april og vi skriver mer om det når det er utført.

Portelefon og inngangsport
Porttelefonene begynner å bli gamle og det har vært noen henvendelser til styret om problemer med disse.
Minner om: Den (oppdaterte) hjelpeartiklen på borettslagets nettside.

Pelias
Borettslaget har (fortsatt) avtale med Pelias som er jevnlig på befaring for å bekjempe gnagere. Det har ikke vært noe særlig til aktivitet fra gnagere, annet enn i en utbygd kjeller i TG3 og noe gnaging på åte i bakgård utenfor GJ6. Det skal sies at stillas-arbeidet har vanskeliggjort inspeksjon av åtestasjoner på utsiden av bygget den siste tiden. Noen åtestasjoner har forsvunnet, dette er meldt til entreprenør og skal på plass igjen.
Minner om viktigheten av å: ikke la dører ut til bakgård stå åpne, ikke legge søppel utenfor søppelsilo og om å holde det rent og ryddig i kjellere og boder.

Internett
Avtalen med Global Connect går ut til høsten. Det har vært en del frafall av Internett-forbindelsen i 2025 og sist rundt jul, men det har vært stabilt så langt i 2026. Styret har hentet inn tilbud fra andre leverandører, se egen sak (4).
Minner om viktigheten av: å melde ifra til Internett-leverandør ved feil, slik at feil fortere blir oppdaget og rettet. Styret har i liten grad mulighet til å bistå ved frafall av Internett-forbindelse, men kan gjerne varsles når andelseier melder ifra til leverandør.

Strøm / Norgespris
Det har kommet noen henvendelser der enkelte beboer ønsker å oppgradere sikringene til leilighetene sine. Det er viktig at dette går gjennom styret, slik at mengden strøm vi har til rådighet fordeles rettferdig. Borettslaget har per dags dato ikke bestilt Norgespris.

Stoppekraner / vannmåler
Styret jobber med å få oversikt over vann inn og ut av borettslaget. Stoppekraner skal merkes, og rustne stoppekraner skal byttes. Vi vurderer å få installert vannmåler for å betale kun for vannet vi faktisk bruker.
Minner om: noen har stoppekraner i leilighetene sine, viktig å vite hvor disse er og å vite hvilke stoppekraner i kjeller som går til kranene i leiligheten din. Vann og avløpsetaten har ett døgnåpent telefonnummer: 23 44 09 00, anbefaler alle å lagre dette.

Luftkvalitet
Det ble anbefalt å lukke ventiler over vinduer under fasaderehabilitering, husk å åpne disse igjen. Minner om: det er naturlig / passivt avtrekk gjennom luftekanaler i bygget: de som har elektrisk vifte koblet til disse **må fjerne de**, da de forstyrrer den naturlige ventilasjonen i bygget og skaper problemer for naboene i oppgangen din.

Leker i bakgård
Det vil bli etablert ett skilt der barneleker og barnesykler og lignende skal stå. Minn barna på å rydde etter seg og ta gjerne en runde selv etter att barna har vært ute og lekt.

Utleieleiligheter i TG 13 B
Begge leilighetene har vært utleid i litt over ett år. I forbindelse med dette oppdaget styret at én av leilighetene formelt sett ikke er registrert som leilighet, men som kontor i de kommunale registrene.
Styret har derfor startet en prosess for bruksendring fra kontor til leilighet. Lokalet har vært brukt som leilighet i mange år, og det er ikke gjort endringer i planløsningen på lang tid. Likevel må bruksendringen behandles gjennom en formell søknadsprosess.
For å sikre en korrekt behandling har styret engasjert en arkitekt som bistår med søknaden til Plan- og bygningsetaten (PBE). Søknaden planlegges sendt til PBE før påske.
Når bruksendringen er godkjent og enheten er registrert som leilighet, vil styret starte prosessen med salg av boligen.

Julegrantenning
Første søndag i advent samlet små og store seg igjen til julegrantenning i bakgården – en tradisjon som de siste årene har blitt svært populær blant beboerne i borettslaget. Også i år var oppmøtet stort, og mange tok turen for å markere starten på adventstiden sammen med naboer.

I år hadde borettslaget et spesielt stort og flott juletre, som ble et fint midtpunkt i bakgården. Som følge av fasaderehabiliteringen har deler av utebelysningen vært ute av drift gjennom vinteren. Juletrelysene fikk derfor stå oppe gjennom vintermånedene og har bidratt til å skape lys og stemning i gårdsrommet – til glede for beboerne.

Det var beboer Zuzana som tok på seg ansvaret for å organisere julegrantenningen i år. Arrangementet samlet både nye og gamle naboer til en hyggelig stund med gløgg, julekaker og gode samtaler i førjulsstemning. Tradisjonen tro ble det også sunget julesanger rundt treet. Styret vil rette en stor takk til Zuzana og alle andre beboere som bidro til å gjøre arrangementet til en hyggelig og inkluderende start på adventstiden.

Barnevogns skur
Borettslaget disponerer 20 barnevogns garasjer som er plassert sentralt i bakgården. Mange av disse er i bruk, men få har søkt styret om tildeling av plass.
Styret har derfor startet et arbeid for å få oversikt over hvem som bruker de ulike garasjene. Det er fortsatt flere garasjer i bruk uten at det er oppgitt navn på bruker. Arbeidet med å kartlegge bruken av barnevogns garasjene vil fortsette.

Grunnet brannsikkerhet er det ikke lov å parkere barnevogner i oppgangene og fellesarealene.

Forsikringssaker
Borettslagets forsikring er Gjensidige. Styret har i løpet av året håndtert flere forsikringssaker av ulik karakter. Sakene har blant annet omfattet vannlekkasjer i enkelte leiligheter, samt meldinger om mulige skadedyr og andre bygningsmessige forhold som har krevd nærmere undersøkelser.
I tillegg har det vært enkelte skader på vinduer og andre bygningsdeler hvor beboere har vært i kontakt med forsikringsselskap for videre oppfølging. Styret har i disse sakene bistått med koordinering og dialog der det har vært nødvendig.
Forsikringssaker håndteres fortløpende i samarbeid med borettslagets forsikringsselskap og berørte beboere.

Beboere kan selv melde inn saker på følgende måte:

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

Man trenger borettslagets forsikringsnummer, som er: 81385562

ENQVIST

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Fasaderehabilitering
Fasaderehabiliteringen som har pågått fra forsommeren 2024 er nå ferdigstilt. Det gjenstår noen små utbedringer som er avtalt med Front Entreprenør, som f.eks uteområder, beplanting etc. Front vil også utbedre ytterdørene til våren, både i bakgården og ut mot gaten. I all hovedsak er arbeidet med fasadene ferdigstilt.

Under fasaderehabiliteringen ble det oppdaget lekkasjer i taket, og anbefaling fra entreprenør er at taket bør skiftes innen få år. Se egen sak 3

Som informert om på ekstraordinær GF ble det oppdaget prosjekteringsfeil på balkongene i bakgården. I Thurmanns gate ble utbedring av feilen utført samtidig med at fasadene ble ferdigstilt, men i GJG var fasadearbeidene ferdigstilt, og vi mottok tilbud fra Front på i overkant av 1,6mill for å utføre de nødvendige arbeidene våren 2026. Det ble i denne forbindelse vedtatt av ekstraordinær GF å utvide eksisterende lån med NOK 1mill. for å kunne håndtere kostnaden forbundet med dette.
Disse arbeidene vil starte rett over påske og pågå i ca. 2 måneder. Det er avtalt med Front at de kun setter opp stillaser der de arbeider, og flytter dette videre ettersom seksjonene blir ferdigstilt. Dette for at arbeidet skal ta minst mulig plass, og være så skånsomt som mulig.

Økonomi, lån og budsjett
Året har vært preget av høy lånebelastning som følge av fasaderehabiliteringen. Styret har tett dialog med forretningsfører om likviditet, løpende utgifter og lånebetingelser.
Det ligger til styrets mandat til enhver tid, i samarbeid med forretningsfører, å vurdere eventuelle fremtidige justeringer av felleskostnader.
Forretningsfører har anbefalt styret å heve fellesutgiftene med 6% i 2026. Dette for å kunne bære borettslagets løpende utgifter på en forsvarlig måte.

Styret har undersøkt muligheten og mottatt informasjon om administrativ IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Ordningen krever vedtak i generalforsamlingen og foreslås som sak til avstemning ved årets GF. (Sak 2, vedlegg A og B)

El-tilsyn og avtale om 5-årig sjekk av det elektriske anlegget
Som omtalt i forrige årsrapport inngikk borettslaget i 2024 avtale med Fagerborg Installasjon om periodisk kontroll av det elektriske anlegget som en del av borettslagets vedlikeholdsplan. Ved første tilsyn i 2024 ble det registrert en rekke mindre avvik som krevde oppfølging.
I løpet av 2025 har styret fulgt opp tilsynsrapporten i samarbeid med elektriker. Samtlige registrerte avvik i kategori TG2 er nå utbedret av Fagerborg Elektro. Dette

omfattet totalt 90 avvik som ble vurdert som vesentlige. Arbeidet har blant annet omfattet oppfølging av forhold i sikringsskap, kontroll av kurser og utbedring av enkelte installasjoner i fellesarealene.
I tillegg ble et senere registrert avvik knyttet til stikkledningen i Thurmanns gate 9 utbedret. Arbeidet innebar utskiftning av hele stikkledningen og ble utført av Datek Installasjon.
Som flere beboere kanskje har lagt merke til i mørketiden, har utelysene i bakgården ikke vært i drift. Årsaken er en jordfeil i anlegget. Utbedringen av feilen ble utsatt i fjor som følge av pågående fasadearbeider og vinterforhold.
Styret har også mottatt flere henvendelser fra beboere om muligheten for å øke hovedsikringen i enkelte leiligheter. I den forbindelse har styret arbeidet med å få bedre oversikt over kapasiteten i det elektriske anlegget. Borettslaget forsynes i dag fra to ulike transformatorer, og kapasiteten i området er noe begrenset. Det er også variasjon i kapasiteten på overbelastningsvernet i de ulike oppgangene, hvor enkelte oppganger allerede ligger nær maksimal utnyttelse av tilgjengelig effekt.
En eventuell oppgradering av den sentrale kapasiteten kan vurderes på sikt dersom behovet øker. Muligheter, omfang og kostnader ved et slikt tiltak må i så fall vurderes nærmere av installatør i samråd med Elvia.
Beboere som ønsker å øke hovedsikringen i egen leilighet må avklare dette med styret på forhånd via engasjert elektriker. Endringen må også godkjennes av Elvia, som er endelig beslutningstaker i slike saker.

Oslo, den 13.04.2026
Styret i Borettslaget Vøyenløkka

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 11 956 057,-, mot et budsjettert overskudd på kr 336 525,-. Underskuddet skyldes den pågående fasaderehabiliteringen og er finansiert med låneopptak.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at borettslagets resultat overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 142 542,- i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 40 843,-.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

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

Borettslaget Vøyenløkka

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		5 293 968	5 297 136	4 074 720
Andre inntekter	2	696 148	698 096	664 753
Sum driftsinntekter		**5 990 116**	**5 995 232**	**4 739 473**
Andre personalkostnader	3	268 683	268 135	272 699
Kommunale avgifter		1 421 401	1 383 905	1 313 248
Vedlikehold	4	12 408 460	477 500	7 814 008
Driftskostnader	5	924 833	947 000	961 795
Honorarer	6	987 613	375 000	698 877
Forsikring		691 401	642 000	611 391
Andre kostnader	7	51 897	90 000	114 288
Sum driftskostnader		**16 754 286**	**4 183 540**	**11 786 305**
Driftsresultat		**-10 764 170**	**1 811 692**	**-7 046 833**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	540 358	395 833	378 368
Finanskostnader	9	1 732 245	1 871 000	1 105 952
Netto finansresultat		**-1 191 887**	**-1 475 167**	**-727 584**
Årets resultat		**-11 956 057**	**336 525**	**-7 774 417**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-11 956 057	0	-7 774 417
Sum overføringer		**-11 956 057**	**0**	**-7 774 417**

Balanse

Borettslaget Vøyenløkka

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler		1 717 647	1 717 647
Sum anleggsmidler	**10**	**1 717 647**	**1 717 647**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		142 542	114 922
Andre fordringer		30 559	29 785
Bankinnskudd mv.	11	2 933 183	14 866 324
Sum omløpsmidler		**3 106 285**	**15 011 031**
Sum eiendeler		**4 823 932**	**16 728 678**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		34 300	34 300
Annen egenkapital		-27 593 882	-15 637 825
Sum egenkapital	**12**	**-27 559 582**	**-15 603 525**
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	1 321 965	1 321 965
Langsiktig gjeld	14	29 944 405	30 689 478
Sum langsiktig gjeld		**31 266 370**	**32 011 443**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		41 323	34 727
Leverandørgjeld		961 836	135 454
Skyldige offentlige avgifter		12 000	18 000
Påløpte kostnader		101 917	132 580
Annen kortsiktig gjeld		68	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 117 144**	**320 761**
Sum gjeld		**32 383 514**	**32 332 204**
Sum egenkapital og gjeld		**4 823 932**	**16 728 678**
Pantstillelser	**15**	**31 266 370**	**32 011 443**

OSLO, 31.12.2025 / 13.04.2026
Styret for Borettslaget Vøyenløkka

Astrid Durdei Midtsund Styrets leder	Carl Tobias Dietrichson Styremedlem	Sebastian Dahl Styremedlem
Simen Rendalsvik Solbak Styremedlem	Julien Michel Pierre Jabot Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipp

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

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter - utleieleiligheter	266 548	350 000	217 432
Bredbånd	355 075	348 096	341 376
Andre inntekter	74 525	0	105 945
Sum	**696 148**	**698 096**	**664 753**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Lønn til ansatte	0	0	4 000
Feriepenger	480	0	0
Styrehonorar	235 000	235 000	235 000
Arbeidsgiveravgift	33 135	33 135	33 699
Arb.giv.avg.avsatt lønn/honorar	68	0	0
Sum	**268 683**	**268 135**	**272 699**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	12 032 691	100 000	7 623 546
Vedlikehold utearealer	13 296	20 000	11 698
Vedlikehold bygning innv.	3 750	25 500	10 033
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	43 961	40 000	51 771
Vedlikehold porter	0	0	2 370
Vedlikehold VVS	19 852	0	0
Egenandel forsikring	36 000	12 000	10 000
Vedlikehold elektro	196 937	200 000	49 003
Vedlikehold garasjeanlegg	0	0	495
Brannsikkerhet	42 307	30 000	50 649
Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr	1 560	0	0
Diverse vedlikehold	18 106	50 000	4 442
Sum	**12 408 460**	**477 500**	**7 814 007**

Vedlikehold bygning utv. er kostnader til den pågående fasade renoveringen

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Festeavgift	104 904	110 000	104 904
Strøm fellesanlegg	107 984	120 000	122 663
Renhold	24 450	25 000	29 260
Annen renovasjon	44 496	50 000	65 744
Skadedyrkontroll	14 211	17 000	14 099
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	10 000	8 508
Vaktmester og trappevask	258 144	265 000	256 569
Vaktmestertjenester ekstraarb.	21 565	0	0
Data- Og Kontorutstyr	431	0	0
Hjemmeside/internett	2 710	0	0
Kabel-TV	0	0	2 570
Internet/ Bredbånd	345 939	350 000	357 479
Sum	**924 833**	**947 000**	**961 796**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	20 069	15 000	13 519
Forretningsførsel	148 600	148 600	143 576
Ekstra forretningsførsel	3 938	5 000	16 156
Andel systemkostnader	6 400	6 400	1 600
Beboerportal	0	0	7 695
Honorar juridisk bistand	53 200	100 000	0
Konsulenttjenester	755 406	100 000	516 331
Sum	**987 613**	**375 000**	**698 877**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	4 199	5 000	4 099
Generalforsamlinger	13 900	20 000	20 550
Styremøter og styreutgifter	12 708	15 000	15 967
Dugnader, Tilstelninger	1 484	10 000	10 117
Bankomkostninger	15 382	10 000	17 173
EHF-fakturagebyr	0	0	4
Diverse kostnader	4 224	30 000	46 378
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**51 897**	**90 000**	**114 288**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	1 143	345 833	250
Bankrenter	472 802	0	317 667
Kundeutbytte fra Gjensidige forsikring ASA	66 412	50 000	60 450
Sum	**540 358**	**395 833**	**378 367**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	122	0	3 570
Renter 8398.71.28928	348 836	408 000	406 953
Renter 8398.71.41053	236 171	272 000	271 414
Renter 8398.71.45911	145 905	172 000	170 041
Renter 8398.72.46599	991 211	1 019 000	240 974
Andre Finanskostnader	10 000	0	13 000
Sum	**1 732 245**	**1 871 000**	**1 105 952**

Note 10 Bygninger og tomter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger	1 700 347	1 700 347
Vaktmesterbolig - motpost	17 300	17 300
Sum	**1 717 647**	**1 717 647**

I henhold til lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr.106 §33, jf. §7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 i 70 år eller til Vøyenløkka borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten jf. tomtefesteloven §36 .

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.44622	132 840	721 144
Plasseringskonto (31+) 9666.01.58089	2 151 216	13 513 876
Bn 9235.24.08621	649 127	631 305
Sum	**2 933 183**	**14 866 325**

Note 12 Egenkapital / Udekket tap

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andelskapital	34 300	34 300
Udekket tap 01.01.	-15 637 825	-7 863 408
Årets resultat	-11 956 057	-7 774 417
Udekket tap 31.12.	**-27 559 582**	**-15 603 525**

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

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

Note 13 Borettsinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Borettsinnskudd	1 321 965	1 321 965
Sum	**1 321 965**	**1 321 965**

Note 14 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Handelsbanken - Lån 28928		
Nedbetales over 30 år - Innfrielsesdato 18.02.2038		
Rente 5,20 % (nom.) pr 31.12.		
Låneopptak i 2008	10 600 000	
Avdrag tidligere år	4 510 850	
Avdrag i år	307 770	
Saldo pr 31.12.	5 781 380	**6 089 150**
Kr. 3 851 787 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Handelsbanken - Lån 41053		
Nedbetales over 30 år - Innfrielse 2041		
Rente 5,20 % (nom.) pr 31.12.		
Låneopptak i 2012	6 000 000	
Avdrag tidligere år	1 909 365	
Avdrag i år	140 991	
Saldo 31.12.	3 949 644	**4 090 635**
Kr. 3 044 194 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Handelsbanken - Lån 45911		
Nedbetales over 25 år - Innfrielse 2038		
Rente 5,20 % (nom.) pr 31.12.		
Låneopptak i 2013	4 000 000	
Avdrag tidligere år	1 448 104	
Avdrag i år	125 264	
Saldo 31.12.	2 426 632	**2 551 896**
Kr. 1 637 532 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Handelsbanken - Lån 46599		
Nedbetales over 35 år - Innfrielse 2059		
Rente 5,20 % (nom.) pr 31.12.		
Låneopptak i 2024	18 000 000	
Avdrag tidligere år	42 203	
Avdrag i år	171 048	
Saldo 31.12.	**17 786 749**	**17 957 797**
Kr. 16 679 741 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
SUM LANGSIKTIG GJELD 31.12	**29 944 405**	**30 689 478**

Note 15 Pant

Av anleggets bokførte gjeld er kr 31 244 405 sikret ved pant.
Pantobligasjonen er på kr. 31 000 000. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr 1 700 347.

Note Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**14 708 271**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-11 956 057
Tilbakebetalig av depositum	-6 000
Avdrag langsiktig gjeld	-745 073
C. Disponible midler 31.12	**2 001 141**
Årets endring i disponible midler	-12 707 130
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	3 106 285
- Kortsiktig gjeld	1 105 144
= Disponible midler 31.12	**2 001 141**

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vøyenløkka.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: B0PNF-CZLZS-V3J6Q-VUMVA-S3FK1-KJSNS

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor ønsker vi å presisere at av borettsinnskuddet på kr 1 321 965, er kr 21 965 ikke tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B0PNF-CZLZS-V3J6Q-VUMVA-S3FK1-KJSNS

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-23 07:46:17 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B0PNF-CZLZS-V3J6Q-VUMVA-S3FK1-KJSNS

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 243 000,-.

På generalforsamlingen i 2024, før oppstart av fasaderehabiliteringen, ble det vedtatt en ekstra prosjektkompensasjon til styret på kr 70 000 som kompensasjon for betydelig merarbeid, tapt arbeidstid knyttet til møter og prosjektoppfølging på dagtid, samt den samlede belastningen det omfattende prosjektet medførte for styret.

Denne prosjektkompensasjonen er per i dag ikke utbetalt, da prosjektet ikke ble avsluttet innen den opprinnelig forutsatte ettårsperioden. Prosjektet har vist seg mer omfattende enn antatt og har strukket seg over to år.

Styret foreslår derfor at den tidligere vedtatte prosjektkompensasjonen på kr 70 000 utbetales i 2026, og fremmer samtidig forslag om tilsvarende prosjektkompensasjon på kr 70 000 for prosjektets andre år.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrehonorar for 2025 på kr 243 000. I tillegg utbetales tidligere vedtatt prosjektkompensasjon på kr 70 000, samt vedtas prosjektkompensasjon for prosjektets andre år på kr 70 000.

ENQVIST

Sak 4 Forslag om oppheving av vedtektene § 26:

Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
På ekstraordinær generalforsamling 26. november 2025 ble vedtektene § 26 drøftet i forbindelse med spørsmål om sammenslåing av leiligheter. Generalforsamlingen vedtok da at sammenslåing kun kan tillates innen samme branncelle, og at sammenslåing på tvers av branncelle alltid skal behandles av generalforsamlingen. Den konkrete søknaden som lå til grunn for saken ble samtidig nedstemt.

Diskusjonen i møtet avdekket imidlertid også en mer grunnleggende utfordring knyttet til vedtekts strukturen. Styret vurderer at dagens § 26, som gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av hele eller deler av leiligheter, **står i et uklart og til dels motstridende forhold til øvrige vedtekter**, særlig §§ 10 og 15.

Vedtektene §§ 10 og 15 slår fast at bygningsmessige arbeider og tiltak som går utover vanlig forvaltning, herunder ombygging, påbygging og andre vesentlige endringer av bygning eller grunn, krever generalforsamlingens samtykke med minst to tredjedels flertall. Sammenslåing av leiligheter vil i de fleste tilfeller innebære nettopp slike tiltak, både bygningsmessig, juridisk og økonomisk..

Forslag til vedtak:
Vedtektene § 26 – *Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter* – oppheves i sin helhet.

Styrets innstilling:
Styret vurderer at § 26 bidrar til uklarhet om beslutningsmyndighet og kan skape forventninger om at sammenslåinger kan godkjennes administrativt, selv i tilfeller der tiltaket etter sin art bør behandles av generalforsamlingen. For å sikre en entydig, forutsigbar og vedtektsmessig korrekt praksis, mener styret at det er hensiktsmessig å fjerne § 26 i sin helhet. Oppheving av § 26 innebærer ikke et generelt forbud mot sammenslåing av leiligheter, men innebærer at **alle slike tiltak må behandles etter de alminnelige reglene i vedtektene**, særlig §§ 10 og 15, og dermed avgjøres av generalforsamlingen.

ENQVIST

Sak 5 Låneopptak IN ordning

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall/To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
På generalforsamlingen i fjor ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for å innføre en IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Borettslaget har over de siste årene opparbeidet seg en relativt høy fellesgjeld, og det er forventet at gjelden vil kunne øke ytterligere i årene fremover, blant annet som følge av kommende vedlikeholdsbehov som utskifting av tak.

En IN-ordning vil gi den enkelte andelseier mulighet til å nedbetale deler av eller hele sin andel av fellesgjelden. Dette kan gi økt fleksibilitet, blant annet ved at man kan benytte egne midler eller oppnå bedre lånebetingelser i egen bank. Ordningen kan også bidra til økt attraktivitet ved salg av bolig.

Samtidig innebærer ordningen enkelte ulemper. Nedbetalt gjeld kan ikke tilbakeføres, ordningen medfører økt administrasjon og noe høyere felleskostnader, og andelseiere vil fortsatt være formelt ansvarlige for borettslagets samlede gjeld.

Ordningen, herunder kostnader, praktiske forhold og avtalegrunnlag, er nærmere beskrevet i vedlegg A og B.

Forslag til vedtak:
Styret oppretter IN-ordning for borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret vurderer at en IN-ordning har både fordeler og ulemper. Ordningen kan gi økt fleksibilitet og valgfrihet for den enkelte andelseier, men medfører også økt administrasjon og kostnader for fellesskapet.

På denne bakgrunn har styret valgt å legge saken frem for generalforsamlingen uten en entydig anbefaling.

Styret foreslår at generalforsamlingen tar stilling til om IN-ordning skal innføres i borettslaget.

ENQVIST

Sak 6 Rehabilitering/bytte av tak

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Som tidligere orientert om har det under fasadeprosjektet blitt avdekket flere lekkasjer i taket. Entreprenøren har så langt utført rundt 15 reparasjoner, hovedsakelig i områdene mot takskjegget der vann har trengt inn i murveggen. I ett tilfelle har dette ført til vannskade i en leilighet, og i ett tilfelle i en loftsbod. Alle lekkasjene er foreløpig midlertidig utbedret, men det er usikkert hvor lenge disse løsningene vil holde taket tett.

Foreløpige indikasjoner tilsier at et slikt prosjekt, inkludert rehabilitering av piper, kan koste rundt **15 millioner kroner inkl. mva.** Styret mener derfor at det er hensiktsmessig å starte arbeidet med å innhente tilbud på utskifting av taket, slik at borettslaget kan ta stilling til et konkret prosjekt med kjent kostnadsramme.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på takprosjekt. Innhentede tilbud legges frem for andelseierne til beslutning på en **ekstraordinær generalforsamling før sommeren 2026**, hvor det stemmes over om prosjektet skal gjennomføres.

ENQVIST

Sak 7 Forslag om bytte av internettleverandør

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
I forbindelse med at kontrakten med HomeNet går ut, og i forlengelse med generell misnøye med stabiliteten på tilgangen til Internett i borettslaget har styret bedt om pristilbud fra andre leverandører. Som før, vil beboere som ønsker tilgang til lineær-TV, få mulighet til å kjøpe dette separat.

Styret har fått tilbud fra: Altibox, Blix, Obos-nett, Telenor og Telia og har også bedt om nytt tilbud fra Global Connect. Nåværende pris er 266/mnd, de nye tilbudene varierer fra 159 til 319kr per måned.

Noe av det som har vært undersøkt er: om det brukes aktivt utstyr i kjelleren og om det så er tilkoblet en UPS (som tar over ved strømbrudd), hvilke TV-pakker som kan kjøpes og hva de koster, hvor fort service/teknikker-team rykker ut ved fellesfeil og om de skal ha egne nøkler, bindingstid, hastighet, hvor moderne ruterne er, hvorvidt de tilbyr ekstra-ruter til utbygde leiligheter og om det er mulig å reservere seg mot CGNAT (kan skape trøbbel på noen nettsider eller ved gaming)

Etter vurdering har vi valgt å gå for tilbudet til Obos nett. De har moderne rutere, billigst pris, ett service-team som skal kunne rykke ut fort ved feil, og mange TV-pakker de som ønsker å ha det kan velge mellom. Med tilbudet følger en éngangskostnad på 7000kr for etablering av UPS-løsning i kjelleren, som vil eies av borettslaget.

Byttet vil skje høsten 2026.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret mandat til å bytte Fiberleverandør fra Global Connect til Obos Nett.

ENQVIST

Sak 8 Bytte av utgangsdør

Forslagsstiller: **Dag Backer**

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Mange dører fra trapp inn til leiligheter er gamle, utette slik at kulde trenger inn i leilighet, og oppfyller muligens ikke dagens brannstandarder

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret å innhente tilbud på dør til leilighet, inklusive innsetting og fjerning av gammel dør, som oppfyller felles brannstandard og utseende slik at det blir enhetlig og pent. Utskiftingene er frivillig da mange allerede har skiftet dør. Styret tar en rask gjennomgang og finner ut om det er dører som ikke svarer til brannteknisk standard og pålegger skifte av dør (om det er mulig?) om krav ikke er oppfylt. Styret lager en ordning for felles innkjøp og betaling.

Styrets innstilling:
Styret har behandlet forslaget om felles utskifting av inngangsdører til leilighetene. En tilsvarende sak ble behandlet av generalforsamlingen i 2021. Forslaget om å endre vedtektene slik at ansvar for inngangsdørene skulle overføres fra andelseier til borettslaget, fikk ikke tilstrekkelig flertall og falt mot 18 stemmer.

Styret har diskutert saken på nytt, men mener at ansvarsfordelingen som ble opprettholdt i 2021 fortsatt er hensiktsmessig. Inngangsdørene er en del av den enkelte leilighetens branncelle, og det er derfor viktig at den enkelte andelseier sørger for at døren holder nødvendig standard med hensyn til brannsikkerhet, tetthet og lydisolering.

Styret vil også peke på at borettslaget står foran flere større vedlikeholdsoppgaver i årene som kommer. Dette vil kreve betydelige økonomiske ressurser og medføre et stort arbeid for styret. Styret vurderer derfor at det ikke er hensiktsmessig å starte et nytt felles prosjekt knyttet til utskifting av alle inngangsdører på nåværende tidspunkt.

Samtidig mener styret det er viktig å sikre et helhetlig uttrykk i oppgangene. Dersom en andelseier bytter inngangsdør, må den derfor ha samme utseende som øvrige dører i oppgangen. Styret kan også bidra til å finne en egnet dørtype eller leverandør, slik at borettslaget opprettholder et enhetlig uttrykk og eventuelt kan oppnå rabatterte priser.

Styret anbefaler derfor at dagens ordning opprettholdes, hvor andelseier har ansvar for utskifting av egen inngangsdør, men at døren skal være av en type som gir et likt og helhetlig uttrykk i oppgangen.

ENQVIST

Sak 9 Forslag til endring i vedtekter § 6 Overlating av bruk til andre (korttidsutleie / Airbnb)

Forslagsstiller: Dag Backer
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Forslagsstiller viser til at dagens vedtekter åpner for korttidsutleie gjennom delingstjenester (for eksempel Airbnb). Det ønskes tydeligere regulering av slik utleie, både for å sikre at utleier er beboer og for å unngå inngrep i fasade og fellesarealer.

Forslagsstiller mener særlig:

- identifisering av utleier bør sikres (BankID via FINN)
- nøkkelbokser på bygning og porter bør forbys
- automatisk godkjenning etter én måned bør fjernes

Forslag til vedtektsendring (forslagsstiller)

Nåværende tekst:

Andelseier kan leie ut boligen på delingstjenester, som for eksempel AirBnb, kun i korte perioder hvor andelseieren ikke selv bruker boligen, som for eksempel i ferier, lengre jobbreiser eller lignende.
Søknad sendes styret med informasjon om periode for utleie, informasjon om leietager(e) og kontaktinformasjon for leietager(e) og andelseier. Har ikke borettslaget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er mottatt av borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

Endres til:

Andelseier kan leie ut boligen på delingstjeneste FINN kun i korte perioder hvor andelseieren ikke selv bruker boligen, som for eksempel i ferier, lengre jobbreiser eller lignende.
Det er i forbindelse med fremleie ikke tillatt å sette opp nøkkelboks eller andre former for nøkkeloppbevaring utendørs i borettslaget.
Bestemmelsen om automatisk godkjenning etter én måned strykes.

Forslag til vedtak:
Vedta foreslått vedtektsendring fra forslagsstiller.

Styrets innstilling:
Styret mener dagens vedtektsbestemmelse i hovedsak fungerer, og at vedtektene bør være teknologinøytrale og ikke knyttes til én spesifikk plattform (FINN), da løsninger kan endres over tid. Styret støtter imidlertid intensjonen om bedre kontroll og oversikt over korttidsutleie.

Styret ser særlig behov for:

- tydelig registrering av korttidsutleie hos styret
- oversikt over hvem som bor i boligen i perioden
- ansvarliggjøring av andelseier
- forbud mot nøkkelbokser og lignende installasjoner på fasade og porter

Styret mener dette kan følges opp gjennom praksis og presiseringer uten å endre vedtektene, men legger saken frem for generalforsamlingen til avgjørelse.

ENQVIST

Sak 10 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et underskudd på kr 2 193 938.

Budsjettet forutsetter 6% økning i felleskostnader fra 01.01.2026. Merk at borettslagets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Budsjettet presenteres i generalforsamlingen som en orienteringssak.

Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	3 105 804	5 293 968
Felleskostnader		**3 105 804**	**5 293 968**
3610	Leieinntekter - utleieleiligheter	390 000	266 548
3691	Andel lånekostnader	2 509 160	0
3764	Bredbånd	381 000	355 075
3900	Andre inntekter	50 000	74 525
Andre inntekter		**3 330 160**	**696 148**
Sum driftsinntekter		**6 435 964**	**5 990 116**
5090	Feriepenger	0	480
5330	Styrehonorar	243 000	235 000
5331	Avsatt Styrehonorar	140 000	0
5400	Arbeidsgiveravgift	54 003	33 135
5401	Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	0	68
Andre personalkostnader		**437 003**	**268 683**
6320	Kommunale avgifter	1 455 000	1 421 401
Kommunale avgifter		**1 455 000**	**1 421 401**
6600	Vedlikehold bygning utv.	1 700 000	12 032 691
6605	Vedlikehold utearealer	218 000	13 296
6610	Vedlikehold bygning innv.	135 000	3 750
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 000	43 961
6620	Vedlikehold VVS	20 000	19 852
6621	Egenandel forsikring	12 000	36 000
6625	Vedlikehold elektro	50 000	196 937
6642	Brannsikkerhet	39 500	42 307
6655	Vedlikehold data og kontormaskiner/utstyr	1 000	1 560
6690	Diverse vedlikehold	10 000	18 106
Vedlikehold		**2 205 500**	**12 408 460**
6330	Festeavgift	110 000	104 904
6340	Strøm fellesanlegg	120 000	107 984
6360	Renhold	35 000	24 450
6380	Annen renovasjon	20 000	44 496
6381	Skadedyrkontroll	20 000	14 211
6785	Vaktmester og trappevask	268 000	258 144
6786	Vaktmestertjenester ekstraarb.	0	21 565
6800	Data- Og Kontorutstyr	0	431
6910	Hjemmeside/internett	3 000	2 710
7691	Internet/ Bredbånd	381 000	345 939
Driftskostnader		**957 000**	**924 833**
6700	Revisjon	16 000	20 069

Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6710	Forretningsførsel	154 000	148 600
6711	Ekstra forretningsførsel	5 000	3 938
6714	Andel systemkostnader	6 700	6 400
6725	Honorar juridisk bistand	0	53 200
6750	Konsulenttjenester	100 000	755 406
Honorarer		**281 700**	**987 613**
7500	Forsikringspremie	706 000	691 401
Forsikring		**706 000**	**691 401**
7400	Kontingenter	5 000	4 199
7700	Generalforsamlinger	10 000	13 900
7710	Styremøter og styreutgifter	15 000	12 708
7711	Dugnader, Tilstelninger	10 000	1 484
7770	Bankomkostninger	10 000	15 382
7790	Diverse kostnader	30 000	4 224
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**80 000**	**51 897**
Sum driftskostnader		**6 122 203**	**16 754 286**
Driftsresultat		**313 761**	**-10 764 170**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	1 143
8051	Bankrenter	11 250	472 802
8070	Andre finansinntekter	50 000	66 412
Finansinntekter		**61 250**	**540 358**
8150	Renter leverandører	0	122
8151	Renter 8398.71.28928	308 226	348 836
8152	Renter 8398.71.41053	212 109	236 171
8153	Renter 8398.71.45911	129 561	145 905
8154	Renter 8398.72.46599	1 019 053	991 211
8170	Andre Finanskostnader	0	10 000
Finanskostnader		**1 668 949**	**1 732 245**
Netto finansresultat		**-1 607 699**	**-1 191 887**
Årets resultat		**-1 293 938**	**-11 956 057**

Sak 11 Valg av styre og valgkomité

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i borettslag:
Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Vedtektene fastsetter at styret skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens bestemmelse. Disse kan bare velges blant andelseierne. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Valg av styre

Styret har i perioden bestått av:

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

Valgkomitéens innstilling

Styreleder: Sébastian Dahl	velges for 2 år i 2026
Styremedlem: Astrid Midtsund	velges for 2 år i 2026
Styremedlem: Marte Midtsund / Kjetil Mulelid	velges for 2 år i 2026
Styremedlem: Carl Tobias Dietrichson	ikke på valg
Styremedlem: Julien Jabot	ikke på valg
Varamedlem: Zuzanna Bang Jensen	velges for 2 år i 2026
Varamedlem Åse Holte	ikke på valg

Valg av valgkomité

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Valgkomité: Tor Andre Kvarekvål	Valgt for 1 år i 2025 – på valg
Valgkomité: Zuzana Bang Jensen	Valgt for 1 år i 2025 – på valg

VEDLEGG A:

Administrativ ordning individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Generelt:

Enqvist Boligforvaltning AS tilbyr sine kunder mulighet til å inngå en avtale om individuell nedbetaling av Boligselskapets gjeld.

Dette er en såkalt administrativ IN-ordning, da individuell innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av boligselskapets låns hovedstol, uten at banken gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Forutsetninger

- Det må fattes en beslutning i årsmøte/generalforsamling om å inngå en slik ordning (alminnelig flertall).
- Avtalen kan kun gjelde lån med flytende rente.
- Lånet kan etter dette ikke refinansieres (det kan være mulig å flytte lånet til en annen bank)
- Boligselskapet tegner avtale om inngåelse av en administrativ IN-ordning med Enqvist Boligforvaltning AS.
- Det vil være mulig å inngå avtale for inntil 2 av boligselskapets låneforhold.
- Innfrielser kan skje en eller to ganger årlig (reguleres i avtalen), til bestemte datoer, og den enkelte eier må selv varsle forretningsfører om dette.
- Det må inngås en avtale mellom eier og Boligselskapet ved innfrielse.
- Administrasjon av slike avtaler krever en god del arbeid. Det vil derfor påløpe gebyr til Boligselskapet ved inngåelse av avtalen, i tillegg til ett årlig gebyr. Prisene fremgår av gjeldende prisliste for ekstratjenester, som er tilgjengelig i styreportalen.
- Det vil også påløpe ett gebyr til den enkelte eier ved innfrielse.
- Det tas inn et punkt om ordningen i styrets årsrapport eller årsregnskap, og i meglerskjema.

Enqvist
Boligforvaltning AS

Oslo, oktober
2025

VEDLEGG B:

Avtale om administrativ ordning individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Det er inngått følgende avtale mellom Borettslaget Vøyenløkka (heretter kalt Boligselskapet) og Enqvist Boligforvaltning AS (heretter kalt forretningsfører), om en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Dette er en såkalt administrativ IN-ordning, da individuell innfrielse av fellesgjeld av banken vil bli ansett som en regulær ekstraordinær nedbetaling av lånets hovedstol, uten at banken gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Avtalen gjelder lån nr. i .

Etter at denne ordningen er opprettet, kan lånet ikke refinansieres (dvs. utvides).

Det vil være mulig å inngå avtale for inntil 2 av boligselskapets låneforhold.

For at ordningen skal være kjent blant eksisterende og fremtidige eiere, skal det tas inn et punkt om ordningen i styrets årsrapport eller årsregnskap, og i meglerskjemaer.

Gebyrer
For å dekke arbeidet forretningsfører har med administrasjon av ordningen, skal det betales følgende gebyrer:

- Boligselskapet betaler ett gebyr til forretningsfører, iht. gjeldende prisliste tilleggstjenester, ved opprettelse av ordningen, og etter dette ett årlig administrasjonsgebyr. Det årlige gebyret vil bli regulert i takt med KPI, første gang året etter avtaleinngåelse.

- Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr, som betales av eier og tilfaller forretningsfører. Innfrielsesgebyret reguleres årlig, iht. gjeldende prisliste.

Gebyrene fremkommer i gjeldende prisliste for ekstratjenester, som er publisert i styreportalen.

Innfrielser
Den enkeltes andel av lånet ved låneopptak, beregnes etter eierbrøk/andelsbrøk (dersom annen fordeling skal benyttes, skal denne legges ved avtalen).

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens/andelens fellesgjeld pr lån. Innfrielser kan skje inntil to ganger årlig, pr. 30.06 og 31.12.

Den enkelte eier må selv varsle forretningsfører om dette, minst 8 uker før innfrielsesdato (dvs. innen 1.mai og 1. november).
Det inngås en egen avtale mellom boligselskapet og eier om innfrielse, hvor forretningsfører gis fullmakt til å signere på vegne av Boligselskapet.

Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr i henhold til gjeldende prisliste som betales av eier og tilfaller forretningsfører. Beløpet reguleres årlig.

Lånets kapitalkostnader
Andel renter og avdrag fordeles mellom de eiere som ikke har innfridd sin andel, etter samme fordeling som lånet.

Akonto-beløpene fremkommer på egne linjer på de månedlige fakturaene fra Boligselskapet, og de avregnes og reguleres årlig eller halvårlig av forretningsfører, i tråd med faktiske lånekostnader og lånets nedbetalingsplan.

Sted / dato

Borettslaget Vøyenløkka

Enqvist Boligforvaltning AS

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelseier i **Borettslaget Vøyenløkka** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinær generalforsamling.

Dato for generalforsamlingen
Sett inn dato

Navn på andelseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være andelseier eller ha noen spesiell tilknytning til borettslaget. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmektigen for en andelseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har i generalforsamlingen, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av generalforsamlingen.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Borettslaget Vøyenløkka
Tid: 07. mai 2026, kl. 18:00
Sted: Sagene Samfunnshus

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 11 956 057,- og en negativ egenkapital på kr 27 559 582,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 243 000,-, I tillegg utbetales tidligere vedtatt prosjektkompensasjon på kr 70 000,-, i tillegg ble det vedtatt prosjektkompensasjon for prosjektets andre år på kr 70 000,-. Totalt 383 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Forslag om oppheving av vedtektene § 26**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen stemte enstemmig for at Vedtektene § 26 – Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter – oppheves i sin helhet.

5. **Låneopptak IN ordning**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen stemte med 1 stemme for og 23 stemmer imot at styret oppretter IN-ordning for borettslaget. Forslaget falt.

6. **Rehabilitering/bytte av tak**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen stemte enstemmig for å gi styret fullmakt til å innhente tilbud på takprosjekt. Innhentede tilbud legges frem for andelseierne til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2026, hvor det stemmes over om prosjektet skal gjennomføres.

7. **Forslag om bytte av internettleverandør**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen stemte enstemmig for at Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bytte Fiberleverandør fra Global Connect til Obos Nett.

8. **Bytte av utgangsdør**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Forslagstiller endret vedtaket deretter stemte Generalforsamlingen enstemmig for at styret sender ut kartlegging om hvor mange som ønsker å bytte dør. Resultatet gjennomgås på ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2026, sammen med takprosjektet.

9. **Forslag til endring i vedtekter § 6 Overlating av bruk til andre (korttidsutleie / Airbnb)**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart. Forslagstiller godkjente, etter innspill fra generalforsamlingen, følgende forslag endring i vedtak. Tekst i §6 endres fra:

   «Andelseier kan leie ut boligen på delingstjenester, som for eksempel AirBnb, kun i korte perioder hvor andelseieren ikke selv bruker boligen, som for eksempel i ferier, lengre jobbreiser eller lignende.
   Søknad sendes styret med informasjon om periode for utleie, informasjon om leietager(e) og kontaktinformasjon for leietager(e) og andelseier. Har ikke borettslaget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er mottatt av borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.»

   Til ny tekst:
   «Andelseier kan leie ut boligen gjennom delingstjenester, som for eksempel Airbnb og FINN.no, kun i korte perioder, som ved helger, ferier eller lignende.
   Før slik utleie kan finne sted, må andelseier søke styret om godkjenning. Søknaden skal gi styret grunnlag for å vurdere om andelseier oppfyller vilkårene for korttidsutleie.
   Når slik godkjenning er gitt, kan andelseier gjennomføre korttidsutleie innenfor rammene av vedtektene. Andelseier plikter da fortløpende å holde styret orientert om all utleie. Dette inkluderer opplysninger om utleieperioder, leietaker(e) og kontaktinformasjon for både leietaker(e) og andelseier.
   Styret kan trekke tilbake godkjenningen dersom utleien er i strid med borettslagets vedtekter eller ordensregler.»

   Generalforsamlingen stemte enstemmig for forslaget til endringen i §6

Budsjett 2026 og felleskostnader
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 2 193 938,- og forutsetter 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.
Budsjettet ble tatt til orientering.

10. Valg
Styreleder, et styremedlem og et varamedlem var på valg. Valgkomiteen presenterte sin innstilling.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Sébastian Dahl	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Carl Tobias Dietrichson	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Julien Jabot	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Astrid Midtsund	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Marte Midtsund	valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Kjetil Mulelid	valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Åse Holte	valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valg særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon.

Simen Rendalsvik Solbak og Magnus Bjørnbekk-Solaja ble valgt til valgkomiteen for 1 år.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Vedtakene ble opplest fortløpende. Møtet ble avsluttet kl. 20:28. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering.

Oslo 7. mai 2026

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Randi Vedeld
andelseier

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Allé
Allé Eiendomsmegling AS
Sommerogata 17
0255 OSLO

Att: Ellen Marie Kristiansen – Ellen.Marie.Kristiansen@privatmegleren.no

Oslo, 03.09.2026

Deres ref: 186260278
Vår ref: 361-1-015
Eiendommens navn: Borettslaget Vøyenløkka
gnr 221 bnr 233 i OSLO kommune
Adresse: Thurmanns gate 5, 0461 OSLO
Org. nr.: 953443821
Selger: Molteberg, Sara Helene Aarum

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81385562

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Andel lånekostnader	kr	1 168,00
Felleskostnader	kr	1 455,53
Bredbånd	kr	266,00
Totalt	**kr**	**2 889,53 pr. mnd**.

Kabel-TV og bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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

Lån:
Lån nr. 8398 71 41053 i Handelsbanken. Anniutetslån pålydende kr 6 000 000,- Nominell rente 5,450 % p.a., effektiv rente 5,570 % p.a. Restsaldo pr. 03.09.2026 kr 3 828 325,- . Lånet innfris i 2041.

Lån nr. 8398 71 28928 i Handelsbanken. Annuitetslån pålydende kr. 10 600 000,- Nominell rente 5,450 % p.a., effektiv rente 5,570 % p.a.
Restsaldo pr.03.09.2026 kr 5 446 458,-. Lånet innfris i 2038.

Lån nr. 8398 71 45911 i Handelsbanken. Anniutetslån pålydende kr 4 000 000,- Nominell rente 5,450% p.a., effektiv rente 5,580% p.a. Restsaldo pr. 03.09.2026 kr 2 320 590,-. Lånet innfris i 2038.

Lån nr 8398.72.86779 i Handelsbanken. Annuitetslån pålydene 18 734 799,- Nominell rente 5,100% p.a. effektiv rente 5,230 p.a. Restsaldo pr 03.09.2026 kr. 18 650 694,- Lånet innfries i 2059.

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 11 720,00
Andel gjeld: kr 173 809,00

Andelsbrev nr.: 15 Pålydende kr 200,00 Obligasjon pålydende kr 8 045,00
Leilighet nr. 015
Bolignr.: H0202

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

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

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

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Sébastian Dahl
Mobil: 94482998
E-post: styret_i_borettslaget_voyenlokka@styremail.no

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

Tomten er festet. En del av leilighetens andel av gjeld består av kapitalisert festeavgift. Eier av leilighet i borettslaget har krav på gjeldsfradrag for forpliktelsen til å betale festeavgift. Gjeldsfradraget utgjør festeavgiften ved slutten av året, multiplisert med en faktor på 10 og oppgis sammen med øvrig gjeld og fordeles etter andelsbrøk.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Borettslagets hjemmeside: www.voyenlokka.no

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styret

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Nordvik & Partners Bislett
Magnus Moestue

Dato: 02.05.2018

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	12/2335-18/13607 (Oppgis ved henv.)	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173

THURMANNS GATE 11, GNR./BNR./ANR. 221/75/54 - SVAR PÅ SPØRSMÅL OM FORKJØPSRETT I FESTEKONTRAKT

Vi viser til e-post mottatt den 30.04.2018.

I følge festekontraktens § 13, som gjelder forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune har forkjøpsrett eller behøver å godkjenne overdragelser av andeler. Dette begrunner vi med at det er borettslaget, og ikke den enkelte andelseier, som har festerett.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Enqvist Boligforvaltning
Marius Rise
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

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

Gjelder forlenget festeavtale for Borettslaget Vøyenløkka

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

Festeforholdet er forlenget
I henhold til lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til Vøyenløkka borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Kopi til:

Vedtekter for Borettslaget Vøyenløkka

Sist endret ved ordinær generalforsamling 07.05.2026

§ 1 Navn, forretningskontor, lagform og formål

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

Borettslagets organisasjonsnummer er 953 443 821

§ 2 Andeler og ansvar

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

§ 3 Andelseierne

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

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

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

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

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

§ 4 Eierskifte

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

§ 5 Forkjøpsrett

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

§ 6 Overlating av bruk til andre

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

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

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

Andelseier kan leie ut boligen gjennom delingstjenester, som for eksempel Airbnb og FINN.no, kun i korte perioder, som ved helger, ferier eller lignende.

Før slik utleie kan finne sted, må andelseier søke styret om godkjenning. Søknaden skal gi styret grunnlag for å vurdere om andelseier oppfyller vilkårene for korttidsutleie.

Når slik godkjenning er gitt, kan andelseier gjennomføre korttidsutleie innenfor rammene av vedtektene. Andelseier plikter da fortløpende å holde styret orientert om all utleie. Dette inkluderer opplysninger om utleieperioder, leietaker(e) og kontaktinformasjon for både leietaker(e) og andelseier.

Styret kan trekke tilbake godkjenningen dersom utleien er i strid med borettslagets vedtekter eller ordensregler

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

§ 7 Andelseierens bruk av boligen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 8 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 9 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

§ 10 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

§ 11 Felleskostnader

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

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et à kontobeløp fastsatt av styret. Endringer av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 12 Panterett

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

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

§ 13 Mislighold

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

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

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

§ 14 Styret

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

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

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

§ 15 Styrets vedtak

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- Salg eller kjøp av fast eiendom, med unntak av salg og kjøp av kjeller- og loftsareal i forbindelse med utbygging til eksisterende andelseiere
- Ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Styret fastsetter ordensregler for borettslaget.

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

§ 16 Tegning av foretaksnavn

Styret tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 17 Generalforsamlingen

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

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

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

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

Leierne av bolig har møte- og talerett på generalforsamling.

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

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

§ 18 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles

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

Andre saker som nevnt i innkallingen

§19 Møteledelse og av stemning

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

§ 20 Valgkomitéens instruks

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

§ 21 Revisor

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

§ 22 Brannsikring

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

§ 23 Beboers ansvar for loftsleiligheter

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

§ 24 Husdyrhold

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

§ 25 Andelseiers tilgang til boder

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

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

Ansvar for drift og vedlikehold – oversikt

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

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

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

§ 26 Endringer i vedtektene

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

§ 27 Forholdet til borettsloven

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

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

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

en del av eiendommen Gustav Jensensgate 2,4,6,8,10 og Thurmannsgate 3,5,7,9, 11 og 13

~~Denne har tatt~~

og er 5861.2 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11.1951. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 1,758.- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10.- pr. m² ~~tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.~~

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

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

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

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

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

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

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 17. januar 1955.

Som fester:
Boligfaget
Gu tav Jensensgt. 2 - 10
Thurmannsgt. 3 - 13

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

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

Arthur Solberg. J. Evensen

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4.1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.963.200.- og kr. 883.500.- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Johansen & Nielsen, Oslo

STYRESAK 55/91

E.O.

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Vøyenløkka Borettslag
Oslo Boligforvaltning
Postboks 6654 Rodeløkka
0502 Oslo 5

J.nr. 3038 /91

Oslo, den 8. mars 1991.

Vår saksbehandler: Anne Ma Tjønneland

Regulering av festeavgift. Gnr. 221 Bnr. 75.

Vi viser til vårt brev av 29. mars 1990 angående regulering av festeavgiften for ovennevnte tomt.

Prisdirektoratet vedtok 21. desember 1990 i medhold av kronprins-regentens resolusjon 21. desember 1990 prisforskrifter om forhøyelse av festeavgiften for 1991.

I henhold til prisforskriftene skal det ved regulering av festeavgiften for 1991 nyttes en multiplikator på 1.92.

Årlig festeavgift for ovennevnte tomt vil således utgjøre kr 55.884.- fra 1.11.1991.

Med hilsen
etat for eiendom og utbygging

Nils Harnæs
fung.avdelingssjef

Ann Turid Opstad
Ann Turid Opstad
fung. seksjonsleder

Postadresse: 0640 Oslo 6. **Besøksadresse:** Økernveien 11. **Tlf.:** (02) 66 78 00 **Telefax:** (02) 66 79 99

Ordensregler for Borettslaget Vøyenløkka

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

Dugnader

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

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

Oppussing

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

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

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

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

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

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

Ro i leilighetene

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

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

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

Parkering

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

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

Sykler parkeres i sykkelstativene.

Oppbevaring i fellesarealer.

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

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

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

Balkonger og vindusposter

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

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

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

Husholdningsavfall

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

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

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

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

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

Trappevask

Borettslaget har avtale med vaktmester om ukentlig vask av trappeoppgangene.

Husdyrhold

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

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

Nyttig kontaktinformasjon:

Vaktmester

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

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

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

Ved behov for ekstranøkkel til inngangsdørene; kontakt styret.

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

Styret

Du finner oppdatert kontaktinformasjon på oppslag i hver oppgang.

Styrets mailadresse er: voyenlokka@gmail.com

Forsikring

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

Forsikringsnummer er 81385562

Ordensregler sist endret ved ordinær generalforsamling 19.04.2017.

Anmeldelse
og Tegninger

BYGNINGSCHEFEN 380/1923 KRISTIANIA

491/1923

Expeditions-Dokument

angaaende vaaningshūs

paa Matr.-No. 3,5,7,9 og 11 Thürmannsgaten

Indlevert 13 april 1923 Attesteret

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 94/1923.

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 14/4 23.

KRISTIANIA VANDVÆSEN

380/23

566/23

Byggelinjen og tilgrænsende Grunden hører under Nr. 14 Damsgaardsvei. Utparcellering er ikke foretat. Den om Nr. 3 tilgrænsende bygning er ikke ført frem til nabogrænse, hvorfor anmeldelsen maa behandles efter § 7 Oslo 18/4 23

KRISTIANIA 2224/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Absolutt Arkitektur AS
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Dato: 01.04.2014

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

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

FERDIGATTEST - THURMANNS GATE 3-11 OG GUSTAV JENSENS GA

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.01.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

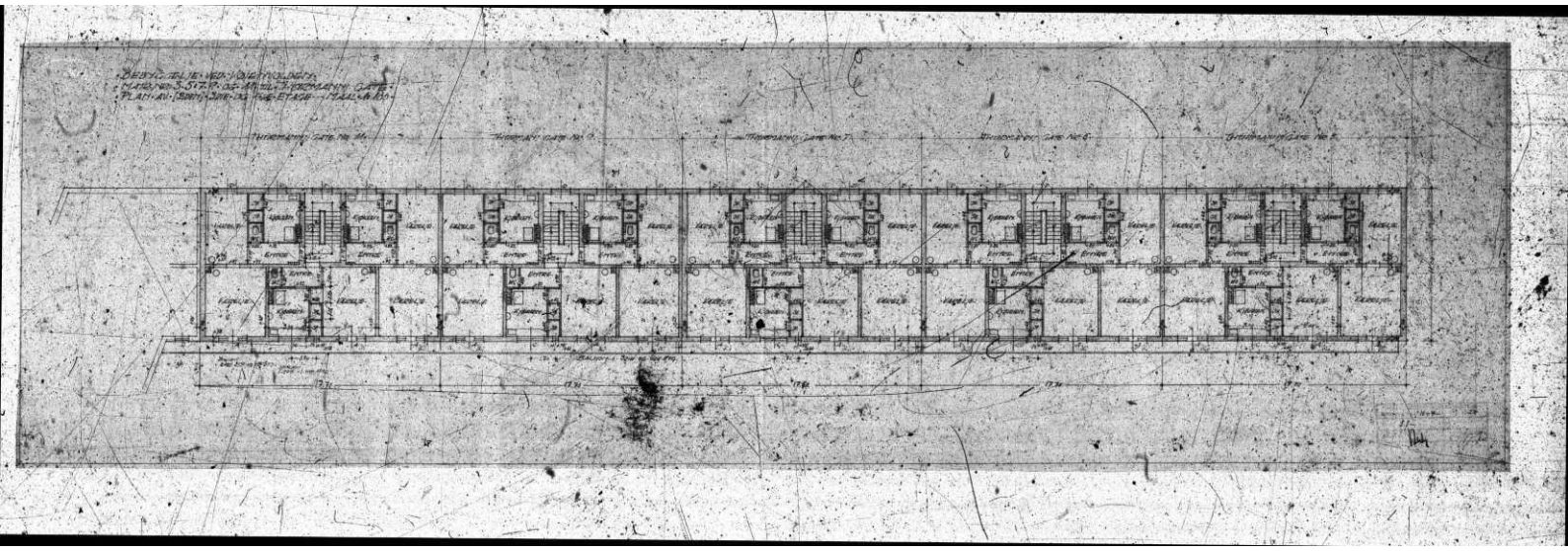
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2014 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539692
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 221, BNR. 233.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 221, bnr. 233.

GNR. 221 BNR. 233

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.04.1924.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

482 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

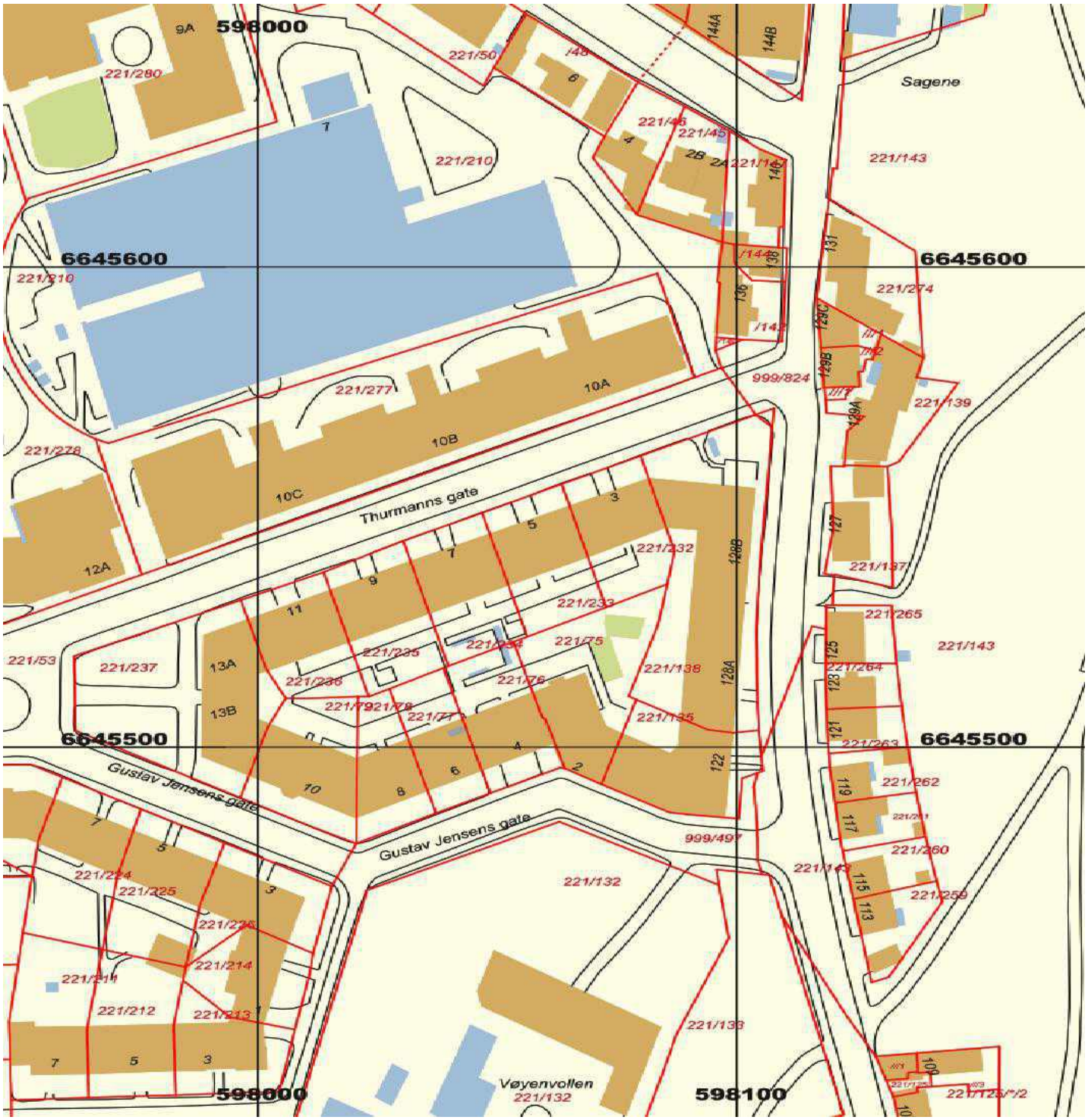
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

enova

Energiattest



Adresse **Thurmanns gate 5, 0461 OSLO**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348046**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80545916**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **233**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **237,35**

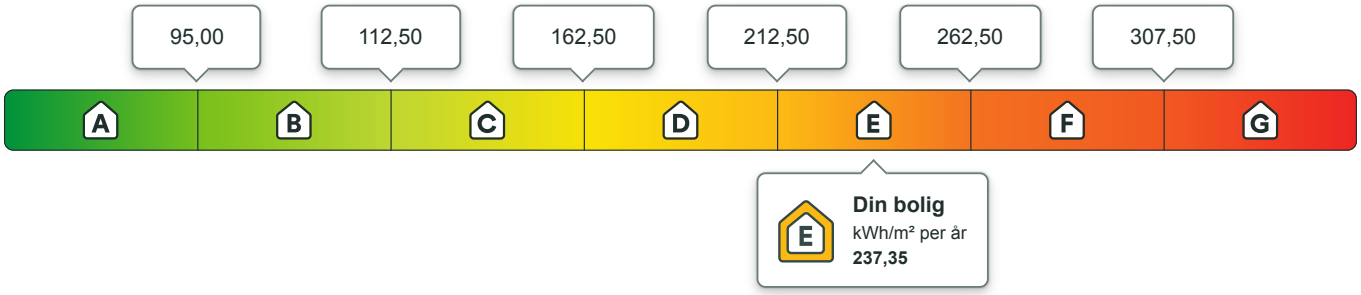
Thurmanns gate 5, 0461 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 062,15	**237,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Thurmanns gate 5, 0461 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Thurmanns gate 5, 0461 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

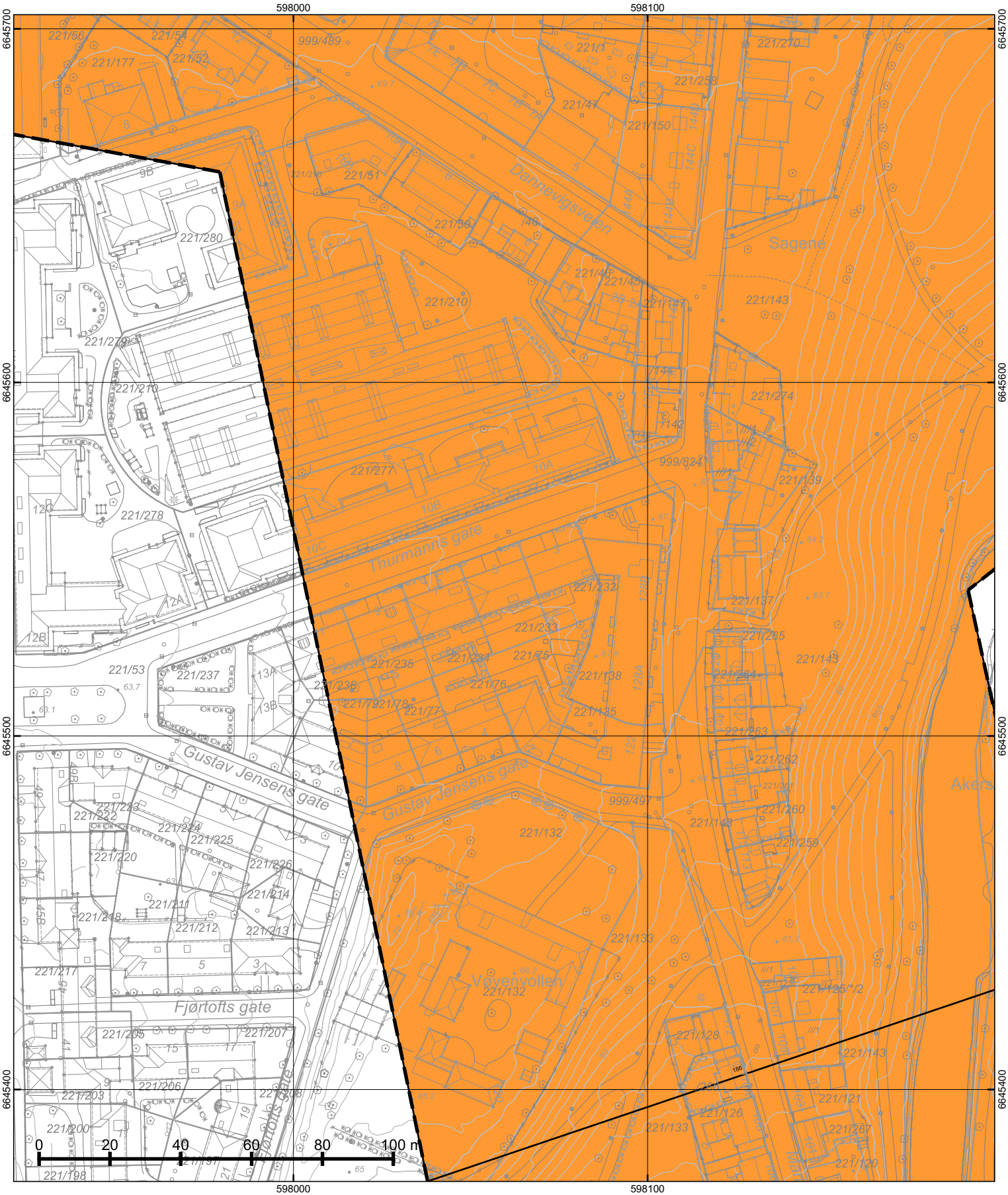
Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

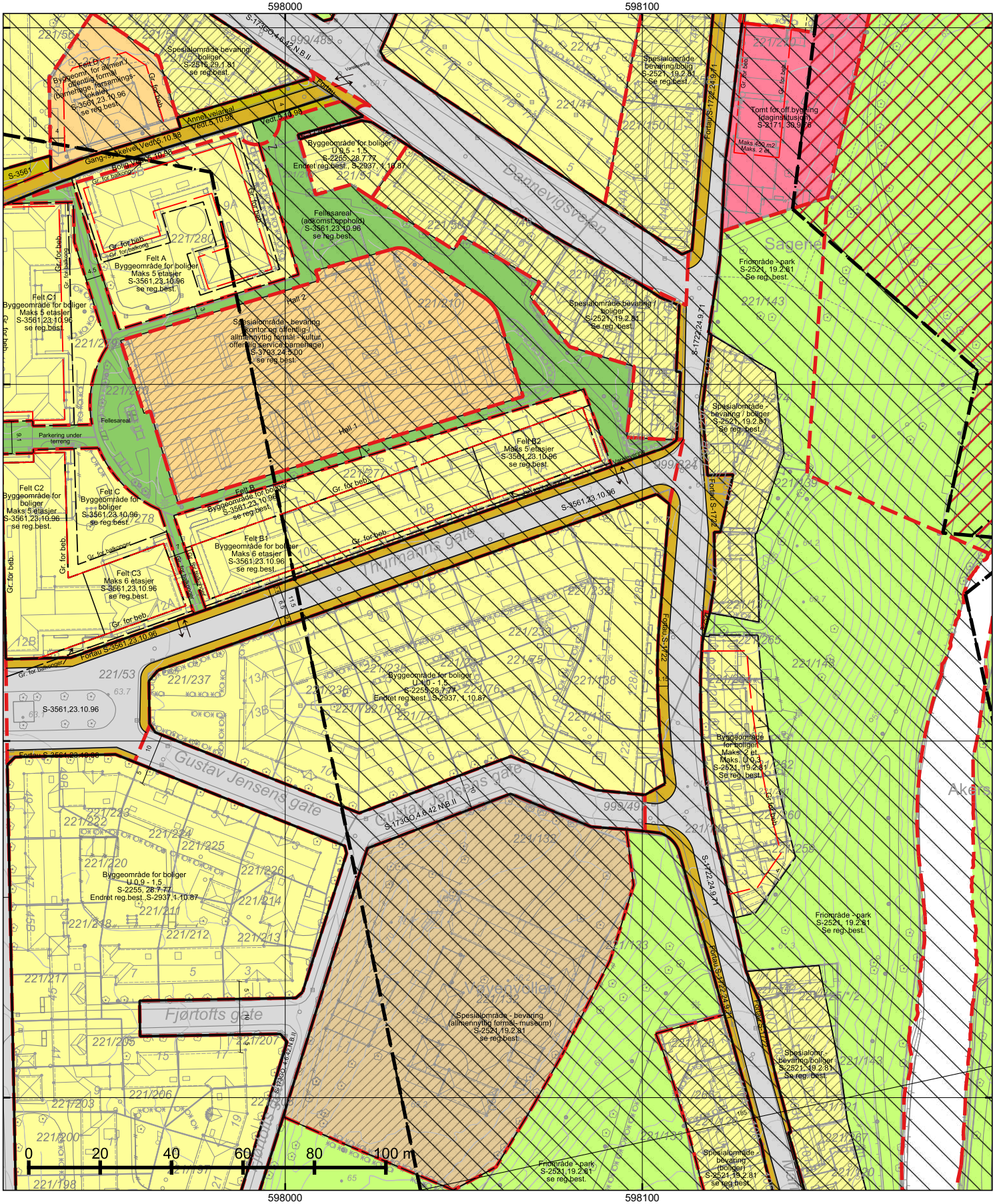
Reguleringskart

– 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.

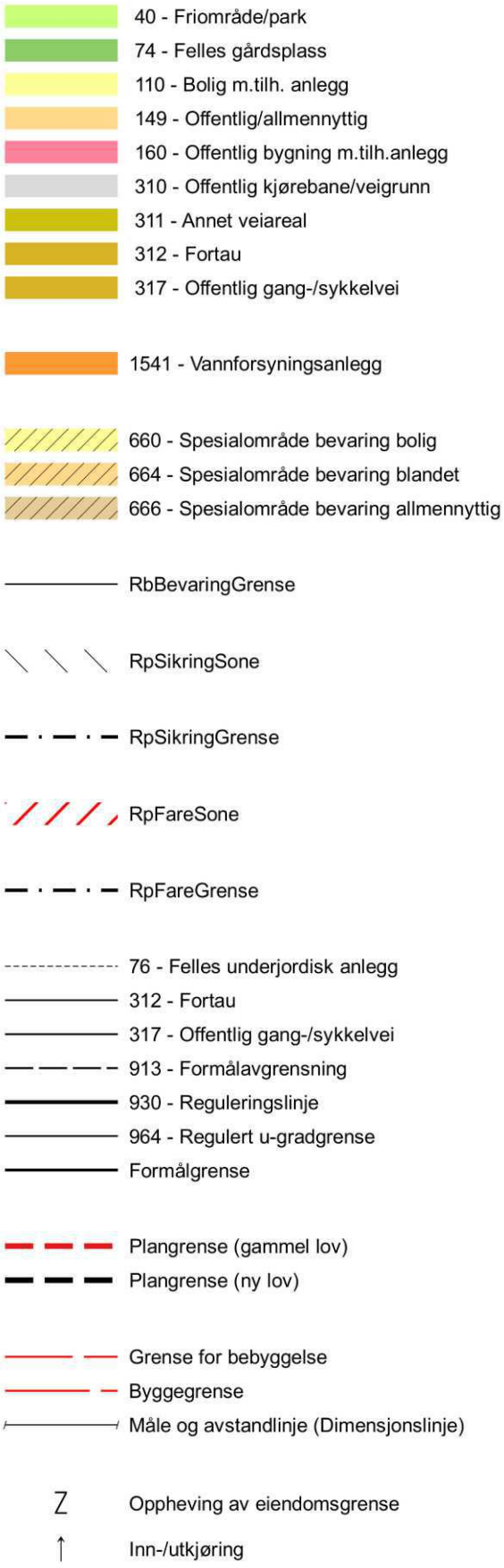
PlottID/Best.nr: 162927/ 86539692
Deres ref.:
Adresse: Thurmanns gate 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/233

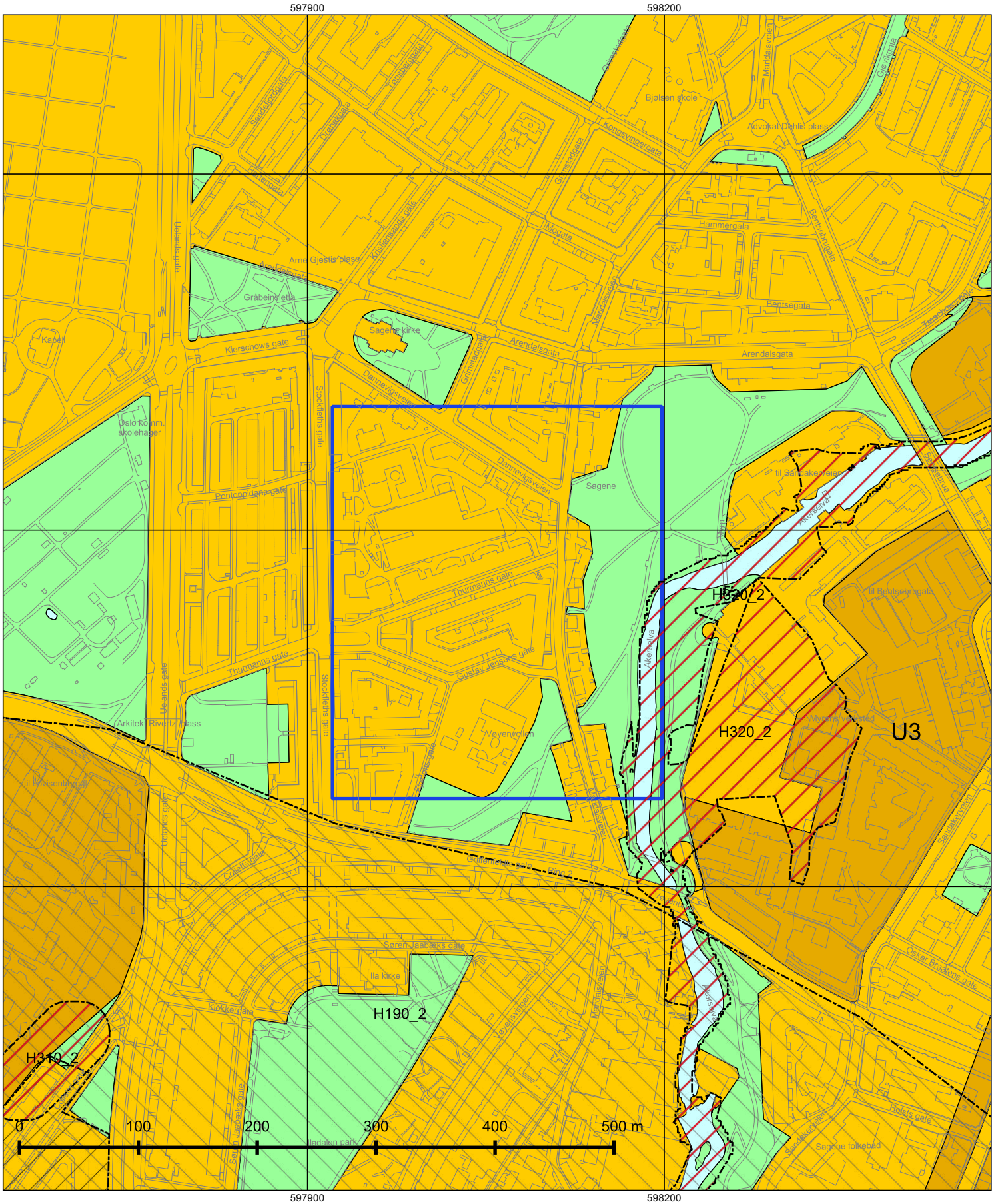
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598000
598100
6645700
6645600
6645500
6445400
Felt for (allmenn) offentlig formål (barnehage, forsamlings-lokaler) S-3561,23.10.96 se reg.best
Spesialområde bevaring/ boliger S-2515,29.1.81 se reg.best.
Gr. for beb.
Annet veiareal Vedt.s 10.98
Vedt.s 10.98
Gang-sykkelvei Vedt.s 10.98
Boligvei
S-3561
Byggeområde for boliger U 0,5 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Fellesareal (adkomst,opphold) S-3561,23.10.96 se reg.best.
Felt A Byggeområde for boliger Maks 5 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.
Felt C1 Byggeområde for boliger Maks 5 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (kontor og offentlig-/ allmennyttig formål - kultur, offentlig service,barnehage) S-3793,24.5.00 se reg.best.
Hall 2
Hall 1
Parkering under terreng
Felt C2 Byggeområde for boliger Maks 5 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.
Felt C Byggeområde for boliger S-3561,23.10.96 se reg.best
Felt B Byggeområde for boliger S-3561,23.10.96 se reg.best.
Felt B1 Byggeområde for boliger Maks 6 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.
Felt B2 Maks 5 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.
Felt C3 Maks 6 etasjer S-3561,23.10.96 se reg.best.
Fortau S-3561,23.10.96
S-3561,23.10.96
Thurmanns gate
Gustav Jensens gate
Fjørtofts gate
Byggeområde for boliger U 0,9 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Spesialområde bevaring/bolig S-2521, 19.2.81 Se reg.best.
Tomt for off.bygning (daginstitusjon) S-2171, 30.9.76
Maks 480 m2 Maks. 2 et.
Spesialområde bevaring / boliger S-2521, 19.2.81 Se reg.best.
Friområde - park S-2521, 19.2.81 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring / boliger S-2521, 19.2.81 Se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks. 2 et. Maks. U 0,3 S-2521, 19.2.81 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring (allmennyttig formål - museum) S-2521, 19.2.81 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (boliger) S-2521,19.2.81 se reg.best.
Fortau S-1722,24.9.71
Fortau S-1722
Fortau S-1722
Fortau S-1722,24.9.71
Fortau S-1722
S-1722,24.9.71
S-1722,24.9.71
S-1722,24.9.71

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162927/86539692
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Thurmanns gate 5

Nabolaget Sagene - vurdert av 189 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

SKOLER

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9...	4 min
281 elever, 17 klasser	0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	6 min
413 elever, 20 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	8 min
494 elever, 24 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	7 min
227 elever, 16 klasser	0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	13 min
570 elever, 36 klasser	1.1 km
Foss videregående skole	15 min
600 elever, 20 klasser	1.3 km
Nydalen videregående skole	24 min
960 elever	1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Arendalsgata	4 min
Linje FB1, 20, 37, 54	0.3 km
Torshov i Vogts gate	10 min
Linje 11, 12, 18	0.8 km
Nydalen	23 min
Linje 4, 5	1.8 km
Grefsen stasjon	5 min
Linje RE30, R31	2 km
Oslo S	10 min
Totalt 24 ulike linjer	3.7 km

BARNEHAGER

Maridalsveien barnehage (1-5 år)	2 min
63 barn	0.2 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år)	4 min
33 barn	0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ...	5 min
99 barn	0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sagene	2 min
Joker Sagene	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	12 min
Apotek 1 Sagene	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	12 min

SPORT

Myraløkka	3 min
Vøyenvollen balløkke	3 min
SATS Sagene	2 min
Myrens Sportssenter	6 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

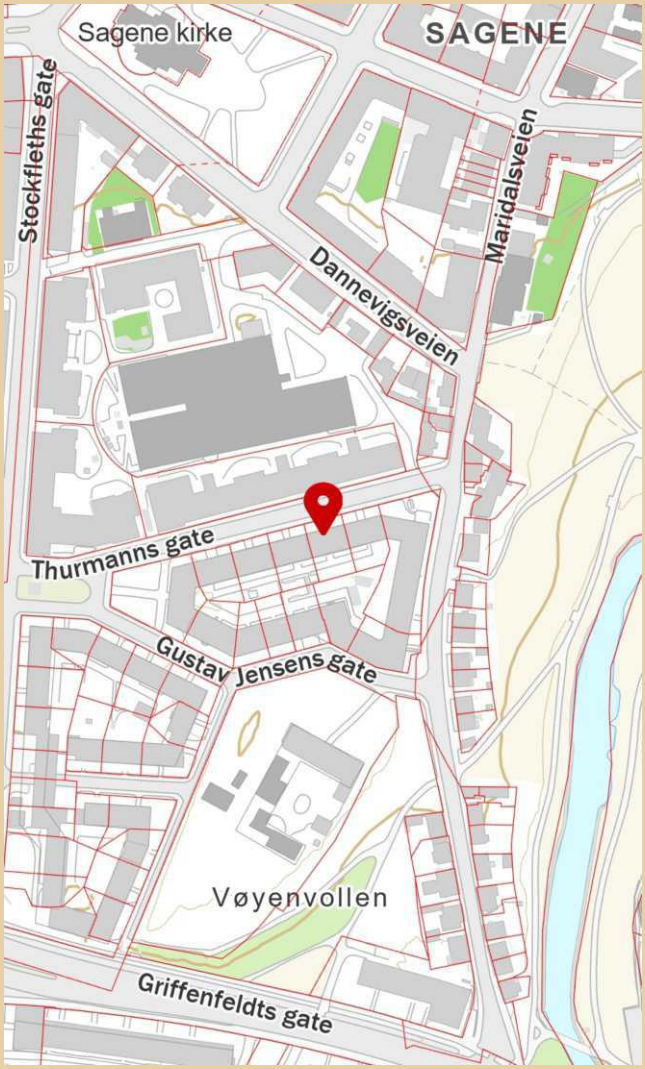
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Thurmanns gate 5, 0461 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 233, andelsnr. 15 i BORETTSLAGET VØYENLØKKA , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260278

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
