PRIVATMEGLEREN
HORISONT

VØYENSVINGEN 14D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

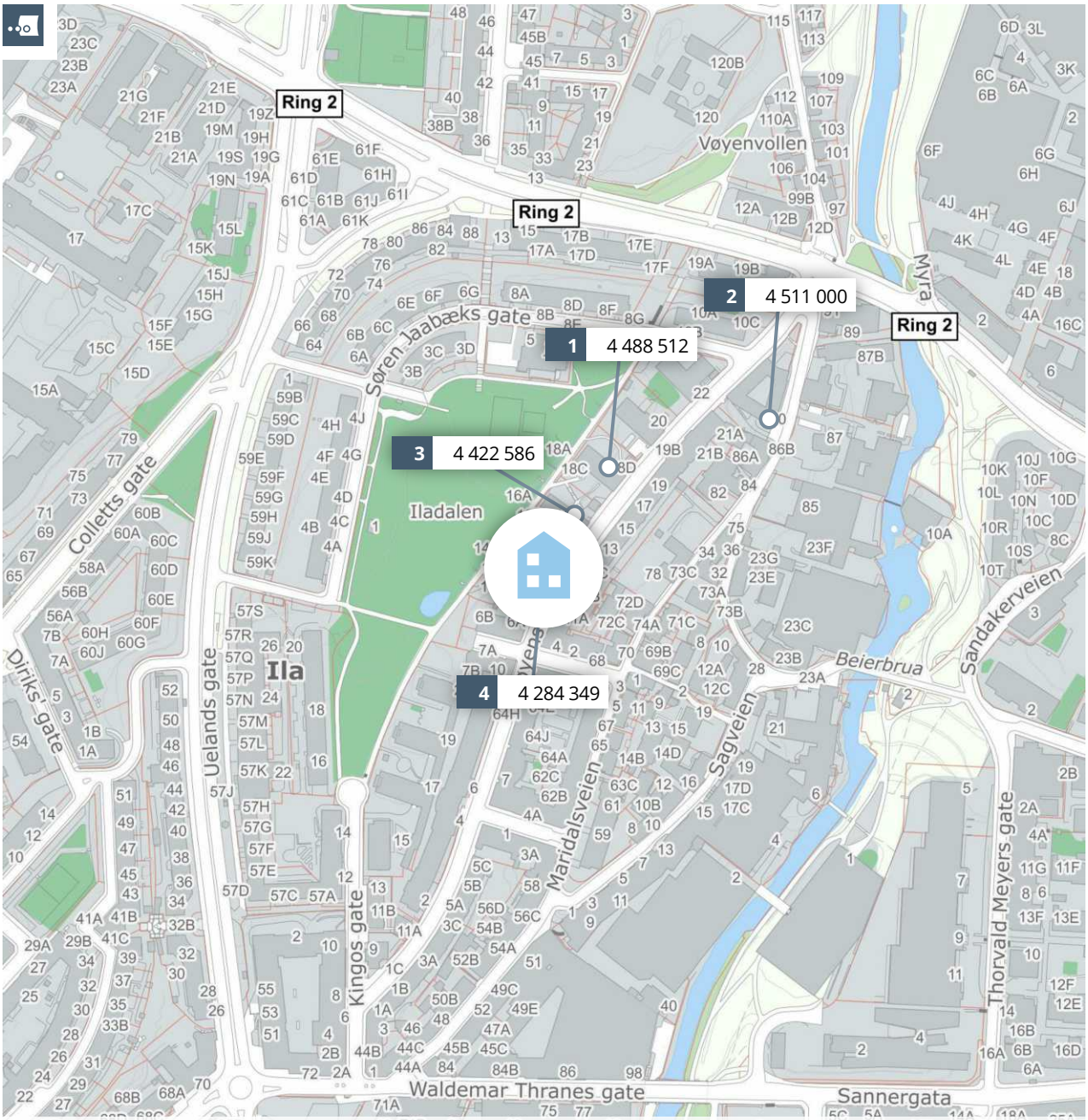
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VØYENSVINGEN 14 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 20.05.2025

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: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vøyensvingen 14 D, 0458 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 219 BNR 241 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 6

Verdivurdert til

4 100 000

211 679	4 311 679	148 679
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	29 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	5 310
Formue	8 549
Soverom	1
Etasje	4
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vøyensvingen 18 D 29 m² 1953 4. etg 1 sov	29.04.2025	3 950 000	**4 235 000**	253 512	4 488 512	**154 776**
2 Maridalsveien 90 30 m² 1949 3. etg 1 sov	24.01.2025	4 000 000	**4 400 000**	111 000	4 511 000	**150 367**
3 Vøyensvingen 16 D 29 m² 1950 4. etg 1 sov	28.01.2025	3 700 000	**4 200 000**	222 586	4 422 586	**152 503**
4 Vøyensvingen 14 D 29 m² 1950 1. etg 1 sov	14.01.2025	4 000 000	**4 050 000**	234 349	4 284 349	**147 736**

Vøyensvingen 14 D er en koselig, liten 2-roms andelsleilighet i fjerde etasje, med svært attraktiv beliggenhet ved kanten Iladalen park. Her bor man i rolige, men likevel urbane omgivelser, med kort vei til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og rikt utvalg institusjoner for høyere utdanning. Leiligheten har bekvem adkomst med heis til etasjeplan. Strøm, fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader.

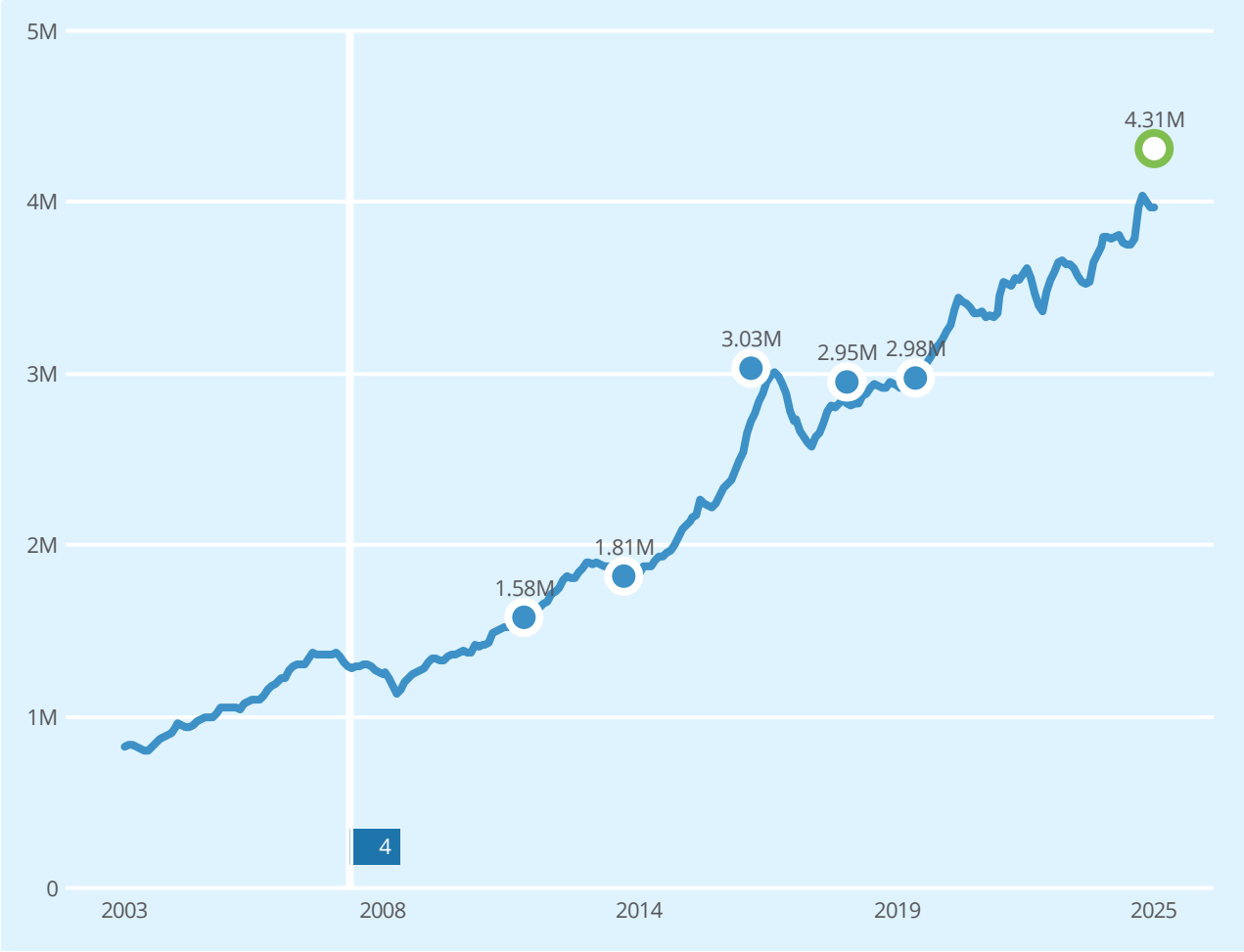
Innvendig er leiligheten i holdt delikate farger, og med unntak av bad er det parkett i alle rom. Her finnes et pent Ikea-kjøkken med spiseplass ved barløsning mot stuen. Den trivelige stuen har lysinnslipp fra vinduer på to vegger, og det helflisede baderommet har åpent dusjhjørne. Videre finnes det et innbydende soverom med skyvedørsgarderobe, samt lagringsplass i to eksterne boder

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2

3 Garasje, anneks

4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.03.2020	23.03.2020	27.05.2020	2 700 000	2 700 000	279 370	2 979 370	5
16.08.2018	05.09.2018	03.10.2018	2 650 000	2 650 000	300 374	2 950 374	
23.08.2016	30.08.2016	04.10.2016	2 150 000	2 700 000	331 689	3 031 689	
16.10.2013	19.11.2013	13.01.2014	1 500 000	1 450 000	364 866	1 814 866	
23.09.2011	29.09.2011	20.10.2011	1 190 000	1 190 000	389 598	1 579 598	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Noe høyere fellesgjeld, samt tilsvarende boliger har oppnådd høyere priser.

Leiligheter til salgs i ILA RODE 6 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 410 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
17
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

6.0M
5.7M
5 438 000 Salgspris i snitt
5 193 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 5.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

148 679 Vøyensvingen 14 D
Totalpris 4 311 679

120 566 ILA RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
115 648 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet
Vøyensvingen 14 D, 0458 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 244
Andelsnummer 402

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 13.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2368 **Referansenummer:** TR5915

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet inntil parkanlegget i Iladalen.

Hjørneleilighet med vinduer på 2 sider.

Boligen ligger i 4. etasje med heisadkomst mellom etasjene.

Leiligheten består av entrè, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

Kjellerbod og loftsbod med gulvareal på til sammen 8 m².

Det er i tillegg fellesvaskeri.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

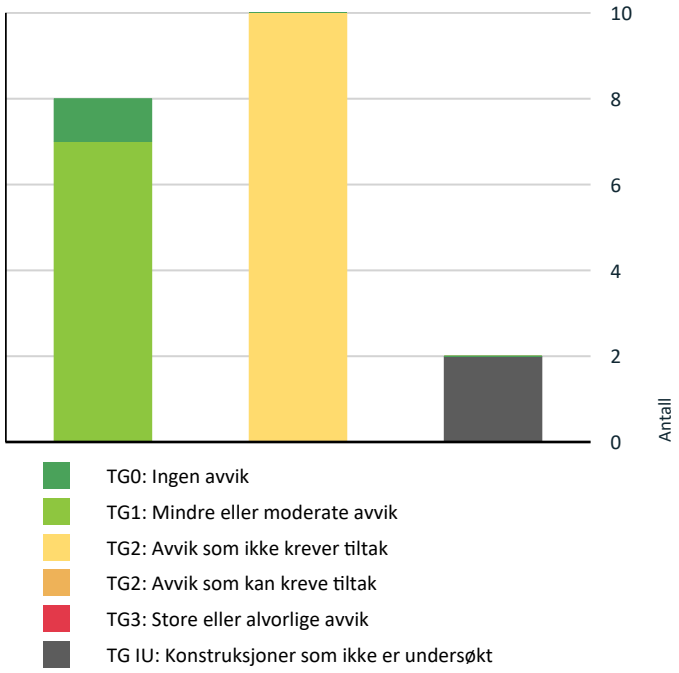
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

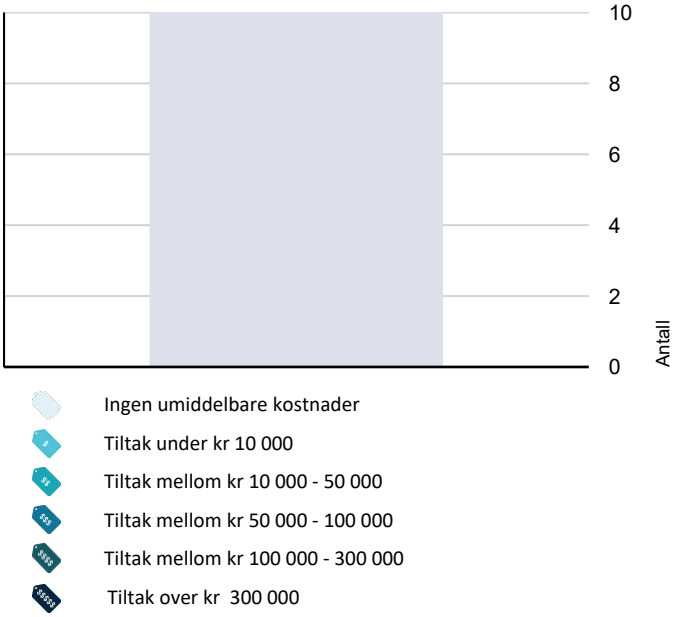
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 5 etasjer, loft og kjeller med heisadkomst mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader er pusset og malt.
Saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Utskifting og utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Nedforet himling med innfelte downlights og inspeksjonsluke for elektrisk tilkobling i entrè.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Malt glatt dør til soverommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i regi av Borettslaget i 2006.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte Ldownlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er dør med ikke fuktbestandige materialer og det er påvist at døren har fuktmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må fuktbeskyttes.
Utskifting av den nåværende døren må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet og 15 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er sluk av rustfritt stål og antatt fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på membranløsningen ble oppnådd i 2021 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med forheng.
- Servant med skap.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og plater mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Kjøkkenøy med spiseplass.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkkenbenken og det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene og det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Forkrommede rør på badet.
Felles varmtvann.
Rørfordelere med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i luke på badet. Det er opplyst om rehabilitering av vann- og avløpsrør i regi av Borettslaget i 2006.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.
Det er opplyst om rehabilitering av vann- og avløpsrør i regi av Borettslaget i 2006.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.
Det er 2 radiatorer i stue/kjøkken og 1 på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 4 fordelingskurser. Hovedsikringer på 40 A.
Fjernavlest måler.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   TG 2 er satt basert på at det er ukjent om det foreligger samsvarserklæringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

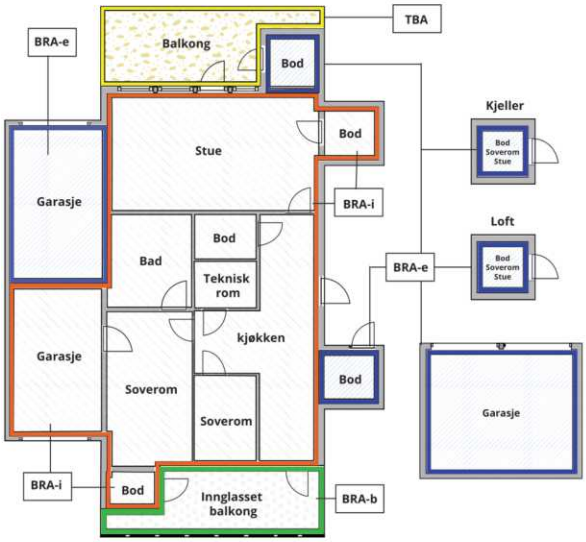
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet

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)
4. Etasje	29			29			29
Loft		2		2		3	5
Kjeller		3		3			3
SUM	**29**	**5**				**3**	**37**
SUM BRA	**34**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bodene er ikke oppmålt og arealene er hentet fra tidligere oppmåling i 2020.
Kjellerbod nr. 402 på 3 m². Loftsbod nr. 402 med gulvareal på 5 m² og antatt måleverdig areal på 2 m².
Boder som ligger utenfor boenheten er inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at de tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	29	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	244		0	1525.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vøyensvingen 14 D, 0458 OSLO

Hjemmelshaver
Vøyensvingen Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VØYENSVINGEN BORETTSLAG	986122362		Boligbyggelaget USBL	Mikkel Johnsen Moland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
402

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet inntil parkanlegget i Iladalen

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1525 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2025	Opplysninger gitt av eier i telefonsamtale.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TR5915

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251011

Selger 1 navn
Mikkel Johnsen Moland

Gateadresse
Vøyensvingen 14D

Poststed	Postnr
OSLO	0458

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251011

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2006
Arbeid utført av	Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran og sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke, men det er gjort i regi av borettslag

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av oljetank til fjernvarme i 2018
Arbeid utført av	Vet ikke, gjort i regi av borettslag

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251011

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utskiftning av vinduer kan forventes 2025 ble vedtatt i desember 2023 med tidligst igangsetting høst 2024 - vil gi bedre/lavere energiforbruk og utskiftningen kan ha innvirkning på felleskostnader/økt fellesgjeld.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

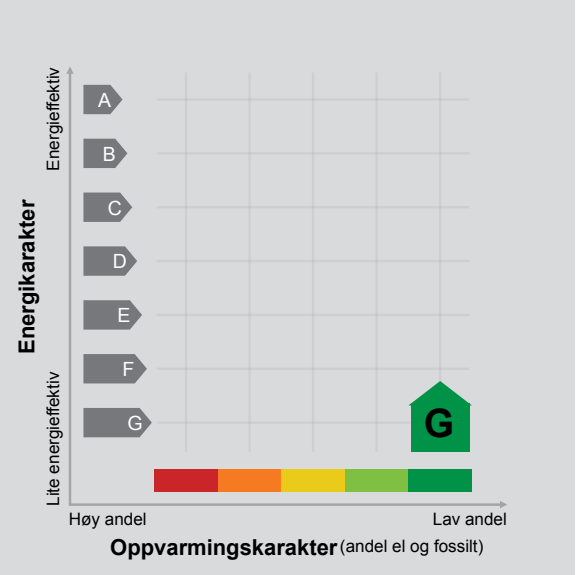
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikkel Johansen Moland	a12690dc02001bd3f89f3 6fea19fc22f9d5ee1c2	15.05.2025 14:00:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Vøyensvingen 14D
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541546
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-123129
Dato	20.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 1 751 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

1 751 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Montering tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Boligopplysninger:

Vŋyensvingen Borettslag		V³ r ref.:	868/402	Fŋdselsdato eier:	06.10.1997
Vŋyensvingen 14		Type:	Borettslag frittst³ ende		
0458 OSLO		Eiere:	Mikkel J ohnsen Moland		
Organisasjonsnr:	986 122 362	Andelsnr:	402		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 310

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 913
	Fellesl³ n brannvarsling - Avdrag	40
	IN-l³ n - Avdrag	298
	Husleietillegg fellesstrŋm nr. 14	212
	Fellesl³ n 1 - Renter	696
	IN-l³ n - Renter	245
	Husleietillegg fjernvarme nr. 14	753
	Fellesl³ n 1 - Avdrag	854
	Fellesl³ n brannvarsling - Renter	50
Tilleggsytelser:	Nedbetaling omkostning p³ kobling fjernvarme	50
	Bredb³ nd	199

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	215 633	Gjeld siste ³ rsoppg.:	211 679
Klient ajourf. l³ n:	33 438 028,14	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	30 501 989

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 15160111760, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 14.05.2025: 8 631 187
Andel av saldo: 53 302
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2036)
L³ n med IN-ordning

L³ nenummer: 15160111051, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 14.05.2025: 20 817 374
Andel av saldo: 151 639
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2036)

L³ nenummer: 16369097842, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 14.05.2025: 1 137 593
Andel av saldo: 0
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)
L³ net er kun fordelt p³ andeler i nr. 16 og 18

Boligopplysninger:

Vøyensvingen Borettslag	V³ r ref.:	868/402	Fødselsdato eier: 06.10.1997
Vøyensvingen 14	Type:	Borettslag frittst³ ende	
0458 OSLO	Eiere:	Mikkel Johnsen Moland	
Organisasjonsnr: 986 122 362			

3: Fellesgjeld

L³ nenummer: 16369097826, DNB Bank ASA
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 14.05.2025: 1 569 809
Andel av saldo: 10 693
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eivind Nygaard
Adresse: Vøyensvingen 14 C
Postnr/-sted: 0458 OSLO
Telefon: Mob.: 97782475
E-post: voyensvingen@gmail.com
Webside: www.voyensvingen.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 14.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	211 679	Andre inntekter:	1 169
Annen formue:	8 549	Utgifter:	11 973		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	131 356
Andelsnr:	402	Partialobligasjonsnr:	402

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1950
G³ rds/bruksnr:	219/241
Bygningstype:	Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2284

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89112257

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2004	SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Boligopplysninger:

Vnyensvingen Borettslag	V³ r ref.:	868/402	Fnjdselsdato eier:	06.10.1997
Vnyensvingen 14	Type:	Borettslag frittst³ ende		
0458 OSLO	Eiere:	Mikkel J ohnsen Moland		
Organisasjonsnr: 986 122 362				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det er etablert et energitillegg som faktureres sammen med felleskostnadene.
Tillegget er basert p³ forventet og historisk forbruk av strnjm/fjernvarme til oppvarming og varmtvann.

Informasjon til nye beboere:
https://voyensvingen.no/sider/ny-i-borettslaget-se-her

Andelene i Vnyensvingen 14 har et tillegg til felleskostnadene for ³ dekke innkostnadene til etablering av fjernvarmeanlegg. Tillegget p³ 50,-/mnd. lnjper ut april 2030.

Eiendomsskatt faktureres fra skattemyndighetene til borettslaget.
Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier normalt i mai og september m³ ned..
Kravet fnjlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fnjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnjpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snjrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Vøyensvingen Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 275.000,- godkjennes.

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini
Varamedlem, Elise Hoedemakers

I årets generalforsamling er styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer på valg.

6.1 Valg av leder

Eivind Nygaard er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tiril Andrea Asbøll og Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mani Nikoo Sadredini og Elise Hoedemakers er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 864 957**	**2 374 372**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-587 630	2 454 980
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 629 834	-2 056 857
Endringer i andre langsiktige poster	178 860	92 461
B. Årets endring disponible midler	**-2 038 605**	**490 585**
C. Disponible midler	**826 352**	**2 864 957**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 623 728	3 833 645
Kortsiktig gjeld	-797 375	-968 688
C. Disponible midler	**826 352**	**2 864 957**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 251 434	8 190 368	8 216 062	8 389 408
Sum leieinntekt		**8 251 434**	**8 190 368**	**8 216 062**	**8 389 408**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 920	2 770	2 000	7 000
Sum annen inntekt		**6 920**	**2 770**	**2 000**	**7 000**
Sum inntekt		**8 258 354**	**8 193 138**	**8 218 062**	**8 396 408**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 430	32 430	32 000	32 430
Styrehonorar	3	230 000	230 000	230 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		825 176	938 559	1 030 000	1 030 000
Kostnad eiendom/lokale	5	444 852	262 724	280 000	313 500
Kommunale avgifter/renovasjon		871 440	700 023	860 000	980 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	13 671	6 265	7 000	11 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	163 083	108 116	15 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 423 138	349 795	809 000	361 700
Revisjonshonorar		11 769	11 240	12 000	11 500
Forretningsførerhonorar		267 877	254 153	268 000	278 000
Andre honorar	9	68 455	107 752	84 000	100 000
Kontorkostnad		2 363	1 869	10 000	9 000
TV/bredbånd		334 320	774 905	340 000	343 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 170	0	0	0
Forsikring		608 885	622 920	609 000	700 000
Andre kostnader	10	35 496	11 287	17 000	27 000
Sum kostnad		**7 334 125**	**4 412 037**	**4 603 000**	**4 460 830**
Driftsresultat før IN		**924 229**	**3 781 100**	**3 615 062**	**3 935 578**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		48 945	56 193	0	0
Driftsresultat etter IN		**973 174**	**3 837 293**	**3 615 062**	**3 935 578**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		171 589	128 474	0	0
Rentekostnad		1 732 394	1 510 787	1 662 212	1 660 893
Netto finansposter		**1 560 805**	**1 382 313**	**1 662 212**	**1 660 893**
Årsresultat		**-587 630**	**2 454 980**	**1 952 850**	**2 274 685**
Overført til/fra annen egenkapital		-587 630	2 454 980	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-587 630**	**2 454 980**	**0**	**0**

Balanse 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	65 991 073	65 991 073
Sum anleggsmidler		**65 991 073**	**65 991 073**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 598	31 984
Andre kortsiktige fordringer		29 815	6 557
Forskuddsbetalte kostnader		180 198	964 400
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 403 117	2 830 705
Sum omløpsmidler		**1 623 728**	**3 833 645**
SUM EIENDELER		**67 614 801**	**69 824 718**

Balanse 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 200	14 200
Sum innskutt egenkapital		**14 200**	**14 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 062 052	17 649 683
Sum opptjent egenkapital		**17 062 052**	**17 649 683**
Sum egenkapital	**11**	**17 076 252**	**17 663 883**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	30 501 990	32 131 824
Borettsinnskudd		18 000 037	18 000 037
IN nedbetalt fellesgjeld	12	1 239 147	1 060 287
Sum langsiktig gjeld		**49 741 173**	**51 192 148**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 332	5 349
Leverandørgjeld		295 205	868 600
Påløpne renter		429 317	13 971
Annen kortsiktig gjeld		58 521	80 768
Sum kortsiktig gjeld		**797 375**	**968 688**
Sum gjeld		**50 538 549**	**52 160 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 614 801**	**69 824 718**
Pantstillelser	13	49 741 173	51 192 148

Sted:_____ Dato:_____

Eivind Nygaard
Styreleder

Anette Maria Follestad
Styremedlem

Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem

Ronny Hansen
Styremedlem

Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 239 676	2 945 040
3618 Påkobling Fjernvarme V.14	1 056 516	1 121 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	339 096	693 528
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 710 548	1 489 050
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 905 599	1 941 349
Sum	**8 251 434**	**8 190 368**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 920	2 770
Sum	**6 920**	**2 770**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	230 000	230 000
Sum	**262 430**	**262 430**

Personalkostnader omfatter lønns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bredbånd	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 375	65 991 073
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 375	65 991 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	65 991 073
Anskaffelsesår :	2005	2004
Antatt levetid i år :	15	

Borettslaget består av 142 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjør 11 878 393 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 300
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	188 390	175 697
6340 Heisalarm	60 261	52 818
6361 Fast renhold	156 075	0
6364 Matteleie	11 850	988
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 000	11 594
6392 Containerleie/tømming	17 177	19 327
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 100	0
Sum	**444 852**	**262 724**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	13 671	6 265
Sum	**13 671**	**6 265**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6543 Vaskerianlegg	142 115	93 940
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 770	1 771
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 379	8 729
6552 Driftsmateriell	818	3 677
Sum	**163 083**	**108 116**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	19 283	0
6602 Vedlikehold VVS	14 793	200 344
6603 Vedlikehold elektro	46 327	13 564
6605 Vedlikehold fellesanlegg	20 077	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 577 918	0
6611 Vedlikehold heiser	485 788	53 622
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 775	3 300
6616 Vedlikehold vaskeri	42 565	42 237
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	891 150	28 080
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 629
6643 Glassarbeid/Vindu	276 895	0
6648 Vedlikehold dører og porter	36 073	6 020
6663 Vedlikehold ventilasjon	8 494	0
Sum	**3 423 138**	**349 795**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	64 965	42 759
6730 Teknisk honorar	3 490	64 993
Sum	**68 455**	**107 752**

Konto 6714 gjelder IN avtale samt godkjenning av bruksoverlating.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 275	5 994
7719 Møter, div. styret	3 139	5 896
7720 Generalforsamling/Årsmøte	8 000	600
7770 Betalingskostnader	1 024	1 513
7772 Omkostninger inkasso	8 977	212
7773 Omkostninger innkreving	3 619	2 016
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	3 462	-4 945
Sum	**35 496**	**11 287**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 200	0	14 200
Sum innskutt egenkapital	**14 200**	**0**	**14 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 649 683	-587 631	17 062 052
Sum opptjent egenkapital	**17 649 683**	**-587 631**	**17 062 052**
Sum egenkapital	**17 663 883**	**-587 631**	**17 076 252**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**15160111051**	**15160111760**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2006
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	24 163 569	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 484 919	9 646 905
Avdrag i perioden:	1 320 337	646 858
Lånesaldo 31.12:	**21 164 582**	**9 000 047**
Saldo 5 år frem i tid:	13 344 460	5 674 611
Andelssaldo 01.01:	0	1 060 287
Innbetalt IN i perioden:	0	227 805
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	48 945
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 239 147**
Sum pantegjeld for lån:	**21 164 582**	**10 239 193**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111051	1	288 592	288 592
	1	215 590	215 590
	27	174 944	4 723 488
	29	156 625	4 542 125
	1	149 618	149 618
	75	149 275	11 195 625
	3	54 246	162 738
	2	45 663	91 326
	3	44 274	132 822
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111760	79	85 075	6 720 925
	1	60 041	60 041
	35	55 054	1 926 890
	1	51 769	51 769
	8	30 021	240 168
	1	266	266

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 15160111760 har første avdrag 30.03.2025 med kr 147 161	79	85 075	464
	1	60 041	327
	35	55 054	300
	1	51 769	282
	8	30 021	164
	1	266	1

Langsiktig gjeld

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1. Lån nr 1516.01.11051 er tatt opp i 2005 i forbindelse med refinansiering av tidligere opptatte lån i forbindelse med kjøp av eiendommen.
2. Lån nr 1516.01.11760 er tatt opp i 2006 i forbindelse med rehabilitering av eiendommen, og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnader. Lånet har IN-ordning og er forventet nedbetalt i 2036.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	31 741 136
Innskuddskapital	18 000 037
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**49 741 173**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**65 991 073**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøyensvingen Borettslag

Styreleder	Eivind Nygaard (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ronny Hansen (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Anette Maria Follestad (sign.)	15.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vøyensvingen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZZV-TGEHB

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZZV-TGEHB

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 15:04:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZZV-TGEHB

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Vøyensvingen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini
Varamedlem, Elise Hoedemakers

Styret i Vøyensvingen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vøyensvingen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vøyensvingen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986122362

Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vøyensvingen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89112257. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vøyensvingen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Installasjon og div. testing av nytt brannalarmsystem
- Vernerunder
- Systematisk kontroll av tak mtp rasfare

Styrets arbeid

Styret har hatt ca 10 styremøter siste år. I tillegg til dette foregår daglig kontakt pr epost og pr styrechat. Nedenfor listes opp typiske saker som styret har arbeidet med.

DRIFT AV BORETTSLAGET:

- Oppfølging av renhold
- Budsjettarbeid
- Godkjenning av fakturer
- Oppfølging av fellesvaskerier
- Oppfølging av skadedyrsaker
- Oppfølging av div. sosiale utfordringer
- Oppfølging av bygningsfysiske utfordringer
- HMSarbeid
- Arrangering av 3 stk dugnader
- Oppfølging av vaktmester
- Informasjonsarbeid
- Forsikringssaker
- Oppfølging av bredbånd etc
- Oppfølging av beboere som flytter ut / flytter inn.

PROSJEKTER:

Sanering etter brann i nr 16.

- Nær ferdigstilt.
- Alle beboere har nå flyttet tilbake eller overtatt boenhetene sine igjen.
- Noe komplettering og en hel del dokumentasjon gjenstår.

Nytt brannalarmanlegg

- Ferdigstilt og i drift.
- Alle bygg har fått prøvd ut alarmsystemet noen ganger.
- Noe komplettering ang. heisstyring gjenstår.

Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18

- I drift, men ikke ferdigstilt og ikke overtatt.
- Besparelser er synlige på fellestrømregningen.
- Utfordringer med vanntemperatur, støynivå, kapasitet etc er fortsatt uavklarte.

Vindusutskifting

- Tidligere aksept fra Byantikvar om å bytte til like vinduer som dagens er trukket tilbake
- Søknad om tillatelse til tiltak fra PBE er avslått
- Søknad om dispensasjon fra krav om tilbakeføring er avslått
- Forhåndsgodkjenning fra Byantikvar for "antilkvariske vinduskopier" er mottatt.
- Oppdaterte tilbud er mottatt. Fortastt innenfor vedtatt låneramme fra ekstraordinær GF 2023.
- Kontraktsforhandling er gjennomført
- Økonomisk støtte er søkt hos klimaetaten.
- Sannsynlig oppstart av utskifting er sommer 2025.

Callinganlegg

- Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres

Vaskerom

- Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres
- Hvilke feil oppstår, hvilke maskintyper fungere best etc..

BONABO

- Bonabo er styrets primære informasjonskanal.
- Alle seksjonseiere og leietakere oppfordres til å ta i bruk denne tjenesten.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Vøyensvingen Borettslag

Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00
Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag

Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utvidelse av sentralt brannvarslingsanlegg til å omfatte alle boenheter

5.2 Forslag om vedtekstendring - Nytt punkt om fordeling av felleskostnader knyttet til energi

5.3 Status vindusutskifting

5.4 Status varmepumper for forvarming av tappevann i nr 16 og nr 18

5.5 Status justering av ventilasjonsmengder

5.6 Informasjon om varmekabelforsikring - oppfølging av sak fra GF 2023

5.7 Status sanering og gjenoppbygging etter brann i 4. etasje nr 16

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 230.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utvidelse av sentralt brannvarslingsanlegg til å omfatte alle boenheter

Innsender: Styret

Dagens anlegg

Det felles brannvarslingsanlegget består i dag av brannalarmsentral med branndetektorer, brannmeldere og brannklokker i fellesareal og boenheter i underetasjer. Dette betyr at felles alarm ikke løses ut før det er røyk/varme i et av disse arealene. Det betyr også at alarmlyd kun utløses i disse arealene. Det er ikke automatisk varsling direkte til brannvesenet. I boenheter i 1.-5. etasje er det eiers ansvar å ha fungerende røykvarsler og brannslukningsapparat.

Utvidelse som styret har besluttet og bestilt etter brann i februar

- - Økt antall og lydnivå for brannklokker i korridorer.
- - Automatisk sms-varsling til styret ved brannalarm
- - Utbytting av detektorer til type som det er enklere å skaffe reservedeler til.
- - Supplering av detektorer i enkelte tekniske rom som har manglet slike.

Forslag til utvidelse som skal behandles av generalforsamling.

Sentralt brannalarmanlegg utvides til å også omfatte branndetektorer og -varslere i alle boenheter i 1.- 5. etasje. Pristilbud hentet inn fra firma som drifter dagens brannalarmanlegg, Autronika, er ca kr. 1.600.000,- Forslag fremmes for generalforsamling grunnet både stor kostnadsramme og funksjonalitet. Overstekt

pizza og lignende uhell vil med ny løsning føre til full evakuering av bygget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å igangsette bestilling med utvidelse av brannalarmanlegget med en kostnadsramme inntil kr. 1.600.000,-
Styret skal innhente tilbud fra minst 2 leverandører for å sikre en konkurransedyktig pris.

Ved behov for å lånefinansiere tiltaket gir generalforsamlingen styret også fullmakt til å ta opp lån inntil kr 1.600.000,- til å finansiere utvidelse av brannalarmanlegget. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 219, bnr. 241, 243 og 244 i Oslo kommune pålydende kr 2.000.000,- foran borettsinnskuddet.

5.2 Forslag om vedtekstendring - Nytt punkt om fordeling av felleskostnader knyttet til energi

Innsender: Styret

Flertallskrav: 2/3

Borettslaget består av tre nær identiske blokker, men oppvarming av varmtvann og varme løses ulikt grunnet ulik teknisk infrastruktur i byggene. Nr. 14 har sentralvarmeanlegg og benytter fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Nr 16 og 18 har elektrisk oppvarming i hver enkelt boenhet og felles oppvarming av tappevann. Da ulike energikilder gir utslag i både forbruk og kostnader, har styret de seneste årene forsøkt å etablere en rettferdig måte å fordele kostnadene i borettslaget på ved å splitte opp avregning og innbetaling av energikostnader.

Hovedregelen i borettslagslovens §5-19 er at alle kostnader til drift skal fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel. Samtidig åpner lovverket for at avvik fra dette kan skje "når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk" - noe styret har praktisert grunnet de ulike energikildene.

For synliggjøre borettslagets store energikostnader og for å motivere til reduksjon av strømforbruk (varmtvann/oppvarming) betaler hver andelseier hver måned inn et beløp til dekning av borettslagets budsjetterte kostnader knyttet til hver enkelt blokk. Ved varig reduksjon i enten forbruk eller energipris, har styret anledning til å øke eller redusere beløpene - aller helst det siste.

Styret anser det som hensiktsmessig at dagens praksis nedfelles i vedtektene for å hindre at fordelingsmetode svinger fra et styreår til det neste - for å sikre forutsigbarhet for andelseierne.

Forslag til vedtak: I vedtektenes kap. 7 "Felleskostnader" legges det til et 3. punkt:

"I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energikostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
Styrer vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk

infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk. "

5.3 Status vindusutskifting

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Vindusutskifting er allerede vedtatt i ekstraordinær generalforsamling des 2023.

Status

- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført. Grunnet div. utsatte frister er tilbudene fortsatt ikke åpnet og evaluert.
- Oppstart planlegges tidlig høst 2024.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

5.4 Status varmepumper for forvarming av tappevann i nr 16 og nr 18

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Installasjon av varmepumper er er allerede vedtatt i generalforsamling april 2023.

Status

- Prosjektledelse fra Usbl prosjekt / Xergico er leid inn.
- Opprinnelig tilbudt løsning (lagt til grunn i vedtak GF 2023) er evaluert og enkelte tilleggsposter og tekniske utfordringer er avdekket.
- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført for en alternativ løsning med gjenvinning av varme fra avkastluft på tak er gjennomført. En slik variant vil kunne gi vesentlig større energibesparelse enn opprinnelig konsept, men har også vist seg å koste ca det dobbelte. Takløsningen er derfor forkastet og vi arbeider videre med optimalisering av en løsning med luft-til-vann varmepumper på bakkeplan. Ekstrarunden med utredning av en takløsning har uansett vært fruktbar ettersom et svært stort energitap i form av overventilering ble avdekket i samme prosess.
- Prosjektet pågår fortsatt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

5.5 Status justering av ventilasjonsmengder

Innsender: Styret

Borettslaget gjennomførte lørdag 03.02.2024 en drastisk nedjustering av ventilasjonsmengdene i alle tre bygg. Dette skjedde etter at det var avdekket at sentralt avkast over tak blåste ut 3-5 ganger det som tilsvarer forskriftsmessig ventilasjonsmengde for boliger. Dette er luft som er varmet opp i den enkelte boenhet og reduksjon vil derfor gi direkte reduksjon i samlete fyringskostnader. I forbindelse med justeringen har beboerne blitt bedt om å kontrollere luftgjennomstrømming i egen bolig og melde endringer, problemer og annet til styret. De fleste melder om ikke merkbar eller positiv effekt i form av mindre trekk. Enkelte har meldt om manglende trekk eller negativt trekk i enkelte kanaler. Dette er registrert og skal følges opp i sammenheng med installasjon av varmevifter når det kommer i gang.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.6 Informasjon om varmekabelforsikring - oppfølging av sak fra GF 2023

Innsender: Styret

GFsak fra 2023 vedr. mulig utelatelse av varmekabler fra 2006 fra borettslagets forsikringsavtale skrinlegges. Saken, som ikke ble vedtatt i 2023, var motivert av ønske om å redusere borettslagets forsikringspremie som i de siste årene har økt kraftig. Slik økning skyldes delvis skadehistorikk der våre hyppige varmekabelbrudd er sterkt representert. Økningen skyldes også generelt stor prisoppgang i forsikringsbransjen. Foreslått løsning fra 2023 og ulike alternativer har blitt undersøkt ytterligere, men skrinlegges fordi en slik endring ville slått svært ulikt ut for beboere med nye vs gamle skader, fordi den ikke anbefales av Usbls forsikringsavdeling og fordi styret ikke har lyktes med å få verifisert potensialet for besparelse.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

5.7 Status sanering og gjenoppbygging etter brann i 4. etasje nr 16

Innsender: Styret

Orientering gis i møtet for å få siste status.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

6. Valg

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Anne Marte Blindheim
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Thorbjørn Ravnaas Kristiansen
Varamedlem, Ada Komani
Varamedlem, Elise Hoedemakers

I årets generalforsamling er 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer på valg.
Interesserte bes kontakte valgkomiteen for å melde sitt kandidatur.
Valgkomiteens innstilling vil fremmes i møtet.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thorbjørn Ravnaas Kristiansen og Anne Marte Blindheim er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ada Komani og Elise Hoedemakers er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	2 374 372	2 943 967
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 454 980	1 622 335
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 056 857	-2 131 607
Endringer i andre langsiktige poster	92 461	-60 323
B. ¡ rets endring disponible midler	490 585	-569 595
C. Disponible midler	2 864 957	2 374 372
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	3 833 645	3 190 241
Kortsiktig gjeld	-968 688	-815 869
C. Disponible midler	2 864 957	2 374 372

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Vŋyensvingen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 190 368	7 092 573	7 984 219	8 216 062
Sum leieinntekt		8 190 368	7 092 573	7 984 219	8 216 062
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 770	840	2 000	2 000
Sum annen inntekt		2 770	840	2 000	2 000
Sum inntekt		8 193 138	7 093 413	7 986 219	8 218 062
KOSTNAD					
Lŋnnskostnad					
Lŋnnskostnad	3	32 430	28 200	28 000	32 000
Styrehonorar	3	230 000	200 000	200 000	230 000
Driftskostnad					
Energikostnad		938 559	1 093 035	1 050 000	1 030 000
Kostnad eiendom/lokale	5	262 724	259 426	325 500	280 000
Kommunale avgifter/renovasjon		700 023	636 554	790 000	860 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 265	18 850	3 500	7 000
Verktŋy, inventar og driftsmateriell	7	108 116	73 440	31 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	349 795	866 956	188 000	809 000
Revisjonshonorar		11 240	10 515	11 000	12 000
Forretningsfŋrerhonorar		254 153	246 990	256 000	268 000
Andre honorar		107 752	101 174	44 000	84 000
Kontorkostnad		1 869	0	5 000	10 000
TV/bredb³ nd		774 905	660 351	740 000	340 000
Forsikring		622 920	563 342	618 503	609 000
Andre kostnader		11 287	8 689	20 000	17 000
Sum kostnad		4 412 037	4 767 520	4 310 503	4 603 000
Driftsresultat fŋr IN		3 781 100	2 325 893	3 675 716	3 615 062
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		56 193	60 323	0	0
Driftsresultat etter IN		3 837 293	2 386 216	3 675 716	3 615 062
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 474	86 912	10 000	0
Rentekostnad		1 510 787	850 793	1 149 181	1 662 212
Netto finansposter		1 382 313	763 881	1 139 181	1 662 212
¡ rsresultat		2 454 980	1 622 335	2 536 535	1 952 850
Overfŋrt til/fra annen egenkapital		2 454 980	1 622 335	0	0
SUM OVERFd RINGER		2 454 980	1 622 335	0	0

Balanse 2023 Vŋyensvingen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	65 991 073	65 991 073
Sum anleggsmidler		65 991 073	65 991 073
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 984	4 702
Kundefordringer		0	4 360
Andre kortsiktige fordringer		6 557	14 919
Forskuddsbetalte kostnader		964 400	1 321 594
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		2 830 705	1 844 666
Sum omlŋpsmidler		3 833 645	3 190 241
SUM EIENDELER		69 824 718	69 181 314

Balanse 2023 Vŋyensvingen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 200	14 200
Sum innskutt egenkapital		14 200	14 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 649 683	15 194 702
Sum opptjent egenkapital		17 649 683	15 194 702
Sum egenkapital	9	17 663 883	15 208 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	32 131 824	34 188 681
Borettsinnskudd		18 000 037	18 000 037
IN nedbetalt fellesgjeld	10	1 060 287	967 825
Sum langsiktig gjeld		51 192 148	53 156 543
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 349	4 358
Leverandŋrgjeld		868 600	721 358
P³ lŋpne renter		13 971	6 913
Annen kortsiktig gjeld		80 768	83 240
Sum kortsiktig gjeld		968 688	815 869
Sum gjeld		52 160 835	53 972 412
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		69 824 718	69 181 314
Pantstillelser	11	51 192 148	53 156 543

Sted:_____ Dato:_____

Eivind Nygaard
Styreleder

Thorbjŋrn Ravnaas Kristiansen
Styremedlem

Kevin Tilahun J ammeh Hjelmtveit
Styremedlem

Anne Marte Blindheim
Styremedlem

Tiril Andrea Asbŋll
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 945 040	3 070 008
3618 P³ kobling Fjernvarme V.14	1 121 400	439 457
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	693 528	604 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 489 050	783 655
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 941 349	2 194 533
Sum	8 190 368	7 092 573

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nŋkkelsalg	2 770	840
Sum	2 770	840

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	230 000	200 000
Sum	262 430	228 200

Personalkostnader omfatter lŋnns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall ³rsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bredb³nd	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 375	65 991 073
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 375	65 991 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	65 991 073
Anskaffelses³r :	2005	2004
Antatt levetid i ³r :	15	

Borettslaget best³r av 142 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjŋr 11 878 393 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	2 300	2 300
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	175 697	160 878
6340 Heisalarm	52 818	0
6361 Fast renhold	0	61 310
6364 Matteleie	988	8 636
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	11 594	938
6392 Containerleie/tŋmming	19 327	20 899
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	4 467
Sum	262 724	259 426

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 265	18 850
Sum	6 265	18 850

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	0	649
6543 Vaskerianlegg	93 940	37 620
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	1 771	5 454
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	8 729	27 356
6552 Driftsmateriell	3 677	2 361
Sum	108 116	73 440

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	12 877
6602 Vedlikehold VVS	200 344	234 046
6603 Vedlikehold elektro	13 564	242 396
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	3 249
6611 Vedlikehold heiser	53 622	73 740
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	3 300	0
6616 Vedlikehold vaskeri	42 237	27 597
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 080	30 404
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 629	220 763
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	6 020	13 428
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	8 456
Sum	349 795	866 956

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 200	0	14 200
Sum innskutt egenkapital	14 200	0	14 200
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	15 194 702	2 454 981	17 649 683
Sum opptjent egenkapital	15 194 702	2 454 981	17 649 683
Sum egenkapital	15 208 902	2 454 981	17 663 883

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
L³nenummer:	15160111051	15160111760
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2022	2006
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.03.2036
Opprinnelig l³nebelŋp:	24 163 569	11 000 000
L³nesaldo 01.01:	23 815 704	10 372 977
Avdrag i perioden:	1 330 784	726 073
L³nesaldo 31.12:	22 484 919	9 646 905
Saldo 5 ³r frem i tid:	15 083 998	6 471 622
Andelssaldo 01.01:	0	967 825
Innbetalt IN i perioden:	0	148 654
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	56 193
Andelssaldo 31.12:	0	1 060 287
Sum pantegjeld for l³n:	22 484 919	10 707 191

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 15160111051	1	301 785	301 785
	1	225 446	225 446
	27	182 942	4 939 434
	29	163 785	4 749 765
	1	156 458	156 458
	75	156 099	11 707 425
	3	56 726	170 178
	2	47 750	95 500
	3	46 299	138 897
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 15160111760	81	88 963	7 206 003
	1	62 785	62 785
	36	57 570	2 072 520
	1	54 135	54 135
	8	31 393	251 144
	1	278	278

Langsiktig gjeld

Utfyllende opplysninger om boligselskapets l³n:

1. L³n nr 1516.01.11051 er tatt opp i 2005 i forbindelse med refinansiering av tidligere opptatte l³n i forbindelse med kjŋp av eiendommen.
2. L³n nr 1516.01.11760 er tatt opp i 2006 i forbindelse med rehabilitering av eiendommen, og har annen fordelingsnŋkkel enn opprinnelig nŋkkel for felleskostnader. L³net har IN-ordning og er forventet nedbetalt i 2036.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frŋr IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	33 192 111
Innskuddskapital	18 000 037
Boligselskapets pantesikrede gjeld	51 192 148
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	65 991 073

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøyensvingen Borettslag

Styreleder	Eivind Nygaard (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Thorbjørn Ravnaas Kristiansen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Anne Marte Blindheim (sign.)	06.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vøyensvingen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 570W2-CGVSX-EF71W-BKWKG-G1GKZ-EU2A3

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 570W2-CGVSX-EF71W-BKWKG-G1GKZ-EU2A3

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-12 05:41:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 570W2-CGVSX-EF71W-BKWKG-G1GKZ-EU2A3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Vøyensvingen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Anne Marte Blindheim
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Thorbjørn Ravnaas Kristiansen
Varamedlem, Ada Komani
Varamedlem, Elise Hoedemakers

Styret i Vøyensvingen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vøyensvingen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vøyensvingen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986122362
Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Vøyensvingen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89112257. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Vøyensvingen Borettslag abonnerer på Usbls system Bevar HMS for å ivareta myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Gjennomført test av brannklokker, 22.06.-23
- Gjennomført kontroll av brannalarmanlegget, 19.02.-24
- Igangsatt Radonmåling i boenheter nær bakken (U2, U1 og 1. etg)
- Gjennomført visuell kontroll av isdannelse / rasfare fra tak i smelteperioder.
- Fulgt opp avtale med vaktmester om systematisk (visuell) kontroll i fellesareal og tekniske rom av elektrisk anlegg, fjernvarmeanlegg, røranlegg, dører, utendørsanlegg, nødlys mm.

Styrets arbeid

Styret har i siste år:

Gjennomført månedlige styremøter

Avholdt en ekstraordinær generalforsamling digitalt inkl. beboermøte i forkant (vedr. vindusutbyttinng)

Arbeidet med følgende løpende saker:

- Besvaring av div henvendelser fra beboere og andre vedr. drift, boligsalg, ting som ikke fungerer osv.

- Oppfølging av vaktmester

- Oppfølging av renhold

- Oppfølging av fellesvaskerier

- Gjennomføring av to stk dugnader

- Godkjenning av fakturaer som er berettiget. Avvising av fakturaer som ikke er berettiget (disse utgjør faktisk over 1,5 mill kroner i 2023).

Arbeidet med følgende ekstraordinære prosjekter:

- Varmevekslere for oppvarming av tappevann i nr 16 og 18. Nye priser er hentet inn, men foreløpig ingen bestilt oppstart.

- Vindusutbytting. Priskonkurranse er gjennomført. Foreløpig ingen bestilt oppstart

- Heisoppgraderinger. Igangsatt og pågår.

- Ventilasjonsjustering. Gjennomført og er under evaluering

- Avvikling av kabeltv/internett fra Telia og installasjon av fibernett fra Obos Open net. Avsluttet.

- Oppfølging av brann i nr 16. Pågår

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Vøyensvingen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Husordensregler for Vøyensvingen brl.

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

Ro i leiligheten
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

Husdyrhold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Husholdningsavfall
Vår bydel er en del av et pilotprosjekt for kildesortering. Husholdningsavfall legges som før i avfallsbeholdere for papir/papp eller restavfall. I avfallsbeholder for **papir**/papp er det ingen endring. I beholder for **restavfall** skal dette nå sorteres. I de grønne posene (som vi har mottatt av Renholdsetaten) skal alt matavfall legges. I de blå posene skal all plast legges og all annen restavfall legges i husholdningsposer som er vrengt. NB! Husk å knyte posene godt med to knuter. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet. For alt annet avfall, se **"Andre praktiske regler – Søppelsortering."**

Renhold
Trapper og gelendere vaskes en ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

Vaskeri- og tørkeplass
Vaskeri brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Markiser og andre utvendige gjenstander
Anskaffes blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

Markiser, paraboler etc er ikke tillatt av byantikvaren da bygningene er på antikvarens gule liste.

Kasting av gjenstander fra balkonger og vinduer
Det er forbudt å kaste enhver form for gjenstand, inklusive sigarettsneiper, ølkorker og lignede ut fra balkong og vinduer. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skader, forårsaket av ting som kastes eller mistes, på personer eller ting som befinner seg under.

Sykkelparkering
Sykler parkeres i eller ved de dertil innrettede sykkelstativene. Styret v/vaktmester kan uten varsel flytte sykler som låses fast til gjerde ved inngang eller håndløper ved trapp til sykkelbod.

Motorkjøretøyer
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

Meldinger fra borettslagenes styrer gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Andre praktiske regler:

Søppelsortering:
Det er fortsatt et ganske stort problem at beboere kaster/setter ting i søppelskuret som ikke er i henhold til sortering når det gjelder restavfall eller papiravfall. Eksempler på dette er poser med glassflasker, knuste platetopper, varmeovner, gamle stoler +++. Selv om dette legges oppi restavfallet, så fjerner renovasjonsetaten dette fra beholder og setter det igjen. Dette på grunn av at slikt avfall kan føre til skade på kverna i bilene.

Glass og metall må puttes i beholderne som er egnet for det. Blant annet finnes det et returpunkt i Vøyensvingen 4, Ila Eldresenter litt lenger nedi gata. Større ting og spesialavfall må leveres til en av Miljøstasjonene i byen. Har du ikke mulighet til dette selv, kan du kontakte vår vaktmester André Munoz (tlf 466 37 787), og så tar han hånd om dette mot betaling.

Er du usikker på hva som går i de ulike søppelbeholderne (papp/papir og restavfall), ta en kikk på plakatene som henger over dem.

Restavfall tømmes hver mandag, onsdag, og fredag. Papp/papir tømmes hver tirsdag.

Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, møbler, madrasser eller andre uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller, trapper og søppelrom. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring

Rengjøring av ganger hver fredag:
Det er viktig at vaskerne kan jobbe uhindret. Derfor må hver enkelt beboer ta ansvar for at man ikke har noe stående/liggende ute i gangene fredags morgen. Vaskerne

kommer ganske tidlig, derfor er det å anbefale at man tar inn dørmatter med mer, torsdag kveld.

Vaskemaskiner og tørketromler
Gjennomgående er det mange reparasjoner på maskinene som står i våre felles vaskerom. Dette er svært kostbart. Styret ber om at hver enkelt tar ansvar for å få ned antall reparasjoner gjennom å forholde seg til anvisningene for maskinene som henger på hvert vaskerom.

Dersom det viser seg at det er de samme maskinene som går igjen med hensyn til behov for service, kan det være nødvendig å se på en løsning der vi må begynne å fakturere beboerne. Dette være seg enten deling av fakturaen på de beboerne i den aktuelle gangen, eller at det legges på husleien til alle beboerne.

Boder:
Lys i egne boder er det beboer selv som har ansvar for å skifte ved behov. Dette kan gjøres av vaktmester, mot betaling fra beboer.

Fremleie av leiligheter:
Styret ønsker å ha en liberal holdning til fremleie av leiligheter, men minner om at søknad for fremleie skal godkjennes av styret. Dette også av sikkerhetsmessige grunner slik at vi vet hvem som bor i borettslaget ved eventuell brann.

Røyking og sneiper:
Det er fortsatt litt problemer med røyking og da kasting av sneiper. Disse skal fortsatt ikke knipses ut fra balkonger, og det er hver enkelt sitt ansvar at gjester heller ikke gjør dette. Det er også stor sjenanse for naboer når det røykes på balkongen. Styret oppfordrer til å røyke utenfor hovedinngangene. For de som røyker utenfor inngangene, ber styret om at man tar hensyn til andre beboere som ikke røyker, og trekker bort fra inngangspartiet. Det er satt opp askebeger ved inngangspartiene hvor sneiper kan stumpes. Sneiper skal ikke kastes på bakken eller på plenen.

Vedtekter

for

Vøyensvingen borettslag org nr 986 122 362

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. oktober2003, sist endret den 10. april 2024

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vøyensvingen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å rette seg etter borettslagets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, samt alminnelige regler for god og ordentlig orden og opptreden. Andelseier er gjort kjent med, har gjennomgått og aksepterer sameiets vedtekter og husordensregler som bindende for seg.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Erververen plikter å sende skriftlig søknad til borettslagets styre, og søknaden må være godkjent av styret, før innflytting kan finne sted.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter søknad om det er innvilget fra styret. Dyrehold til sjenanse for andre beboere skal opphøre når styret beslutter det.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

d) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Styret kan vedta regler for fremleie.

4 God orden og opptreden

(1) Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det vises til en hver tids gjeldende husordensregler.

(2) Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Alt arbeid som krever autorisasjon skal utføres av fagkyndig personell. Dokumentasjon av autorisasjon skal framlegges ved forespørsel.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rør nettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Styret skal samtidig med fagmann varsles uten opphold for utbedring.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran. Endringer som virker inn på fellesareal eller felles innretninger foretas på egen regning og risiko.

(3) Vedlikehold av utearealer tilknyttet sokkelleilighetene tilfaller de respektive leilighetene.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak; Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

(7) Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseierer, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

(8) Erstatningsansvar

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å

regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

(9) Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dør type, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag.

(10) Ansvarskart for andelene. Dette følger vedlagt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

(1) Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontroll rutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

(2) Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes. I tillegg plikter andelseieren å gi tilgang til borettslaget for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

(3) Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

(4) Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Fristen for pålegg om salg er tre måneder. Dersom ikke andelen er solgt innen de tre månedene, kan borettslaget selge andelen.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fordeling av energikostnader

I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energikostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte:
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
Styrer vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan treffe vedtak når minst tre styremedlemmer er til stede, og minst to stemmer for vedtaket. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn en tredjedel av samtlige styremedlemmer.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,

c) salg eller kjøp av fast eiendom,

d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 10-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering av generalforsamlingen.
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og vara medlemmer.
- Innsette valg komité på tre medlemmer for neste periode.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet utsettes vedtak i saken til en ekstraordinær generalforsamling. Styret sørger for å kalle inn til denne.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003.

Protokoll

Fra digital ekstraordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag med oppstart 05.12.2023.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder i digital generalforsamling

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær i digital generalforsamling

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder anbefales på grunn av eksisterende tilgang til signeringsløsning. Signert protokoll vil tilgjengeliggjøres digitalt i etterkant av møtet.

Andre kandidater må meldes inn i høringsperioden i kommentarfeltet.

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Nygaard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 63
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 63

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Kort orientering om økning i felleskostnader

Styret har nylig vedtatt neste års driftsbudsjett og ønsker så tidlig som mulig å orientere andelseierne om kommende endringer fra 01.01.2024
For å holde tritt med stadig prisvekst på tjenestene vi kjøper inn og i våre faste kostnader, ser vi oss nødt til å øke felleskostnadene. Eksempelvis er de kommunale avgiftene forventet økt med ca. 16% fra 2023 til 2024.

Borettslaget har flere inntektsstrømmer og endringene blir følgende:
Felleskostnader drift økes med 10% (gjelder alle andelene)
Leietillegg internett reduseres 407,- til 199,-/mnd. (gjelder alle)
Husleietillegg for fjernvarme i nr. 14 reduseres med 10%
Husleietillegg strøm nr. 14 økes med 0,5%
Husleietillegg strøm nr. 16 og 18 samles og reduseres med ca. 3%.

Styret vil for ordens skyld bemerke at økningen ikke gjelder del av de samlede felleskostnadene som er øremerket renter og avdrag. Disse blir justert iht. bankens nedbetalingsplan inntil hver måned.
I tillegg ønsker styret å gjøre oppmerksom på at det kan komme ytterligere endringer i løpet av årets dersom dette viser seg nødvendig. Dette vil varsles i god tid. Styret ønsker at det i borettslaget er så lave felleskostnader som mulig, samtidig som driften er bærekraftig over tid.

Faktura med felleskostnader for januar vil sendes ut fra Usbl i slutten av desember i år.

Styret oppfordrer samtlige andelseiere til et fornuftig forbruk av varmtvann, da oppvarming av vann er en av våre største utgiftsposter og strømprisene for tiden er høye.

Vedtak:

Tatt til orientering

3. Kort orientering om Varmepumper i nr 16 og 18

Styret har engasjert Usbl og Xergico til å utarbeide et forenklet tilbudsgrunnlag for å hente inn nye priser for evt. installasjon av varmepumper for oppvarming av tappevann i nr 16 og 18. Dette prosjektet ble besluttet av GF 2023 basert på et mottatt tilbud. Videre arbeid med prosjektet har vist at det trolig finnes et større potensiale for energibesparelse ved å endre prosjektet til gjenvinning av varme fra avkastluften over tak.

Vedtak:

Tatt til orientering

4. Kort orientering om omlegging til Obos Opennet

Som kjent er borettslagets avtale med Telia sagt opp og Ny avtale med ObosOpennet er inngått om internett og tv. Installasjon er nå så godt som ferdig utført i alle boenheter. Det vil bli gitt en kort orientering om hva beboere må gjøre selv i forhold til ny avtale og med utstyr fra gammel ordning.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. Vindusprosjekt

Som informert om i borettslagets ordinære generalforsamling 2023 har det i flere år vært en diskusjon i borettslaget om mulig utskifting av vinduer. Styret har i høst arbeidet videre med dette og fremmer nå saken for en ekstraordinær generalforsamling for evt. beslutning om gjennomføring.

PROSESSEN SÅ LANGT:

Prosjektledelse

Styret har engasjert USBLs tekniske avdeling for bistand med prosjektledelse. Dette omfatter tilstandskartlegging, budsjettering, tilbudsbeskrivelse, tilbudskonkurranse, kontrahering, byggesøknad, oppfølging av utførelse, byggherrens HMSansvar og FDVdokumentasjon.

Tilstandskartlegging og forprosjekt:

USBL har gjennomført en kartlegging av ca 10% av borettslagets vinduer. Dette er gjort for at vi skal kunne ha et godt kunnskapsgrunnlag om behov og evt. alternativer for videre beslutninger i denne saken. Forprosjektrapporten med og selve kartleggingen er tilgjengelig for interesserte andelseiere i et eget oppslag i Bonabo (USBLs portal for eiere, beboere og styret). Rapporten avdekker et stort vedlikeholdsetterslep og en stor andel vinduer i så dårlig forfatning at de enten må repareres eller byttes. Reparasjon og vedlikehold vil kunne løse akutte og nært forestående problemer med vinduene, men ikke fjerne behovet for at vinduene likevel vil måtte byttes ut innen relativt få år. Rapporten konkluderer derfor med å anbefale utskifting av de fleste av borettslagets vinduer. Unntatt fra denne anbefalingen er vinduer som er av nyere dato (en del slike finnes i sokkelleilighetene) og vinduer som trolig er fra byggeår (oppgangsvinduer).

Alternativ til utskifting vil være en større runde med istandsetting av vinduer som har behov for dette samt maling og vedlikehold av samtlige vinduer.

Foreløpig kravspesifikasjon:

Styret og USBL har i samarbeid definert en liste med krav til evt. nye vinduer. Kravene balanserer mellom ulike hensyn som brukbarhet, antatt kostnad, bevaringshensyn og tekniske egenskaper. Noen krav, som mulighet til å lufte og rengjøre vinduer farefritt, er absolutte. Andre krav er noe mer fleksible og vil bli vurdert opp mot hverandre i løpet av videre prosess. Eksempelvis vil vedlikeholdsfrihet være i direkte konflikt med vernehensyn, lysgjennomskinnelighet være omvendt proporsjonalt med ønske om å unngå overoppheting inne osv. En del krav som ville vært gjeldende for nye bygg kan vi ikke få til å tilfredstille fullt ut i våre gamle bygg, men trolig oppnå bedre ytelser enn dagens situasjon i alle fall. Dette kan f eks være støyskjerming mot Vøyensvingen, ekstra varmeisolerende vinduer, solskjerming etc.

Kostnadsoverslag:

USBL har satt opp et prosjektbudsjett for tre alternativer; vindusutskifting med nye, men tilsvarende vinduer som dagens, vindusutskifting med antikvariske vinduer som i større grad vil ha likt utseende som opprinnelige vinduer og til sist et alternativ der kun helt helt ødelagte vinduer skiftes og resten repareres og vedlikeholdes. Det siste alternativet vil ikke fjerne behovet for utskifting, men utsette problemet med en del år.

Total kostnad for de tre alternativene vil være:

- Vindusutskifting likt mot likt

NOK 16.210.000,-

- Vindusutskifting til antikvariske vinduer

NOK 19.230.000,-

- Vedlikehold for å utsette utskifting

NOK 4.500.000,-

Kostnadsoverslagene i mer detaljert oppstilling finnes i forprosjektrapporten som kan leses i sin helhet under "Oppslag" i Bonabo.

Legg merke til at prosjektbudsjettet ikke er endelige pristilbud, men kalkyler basert på

erfaringstall fra tilsvarende prosjekter.

Økonomi:

Tiltaket finansieres gjennom et låneopptak. Lån er søkt om, men ikke endelig innvilget i påvente av generalforsamlingsvedtak.
Tiltaket er antatt å kvalifisere til "grønt lån" hos DNB grunnet den antatte reduksjonen i strømforbruk i borettslaget, og vi oppnår en rentefordel satt opp mot ordinære "brune lån". Det er søkt om et lån på 18.000.000,-, noe over antatt kostnad til prosjektet slik at vi er sikre på nok dekning i tilfelle uforutsette kostnader underveis. Det vil føres et "prosjektregnskap", og eventuelt overskytende til tilbakebetales på lånet så snart som mulig.

Oversikt over økning i fellesgjeld og tilhørende økning i felleskostnader ligger vedlagt bakerst i innkallingen. Merk at oversikten er et omtrentlig estimat, og ikke nødvendigvis endelig fasit. Rentenivået på lånet vil være flytende, og vil månedlig avstemmes slik at både renteoppgang -og nedganger gjenspeiles på felleskostnadene ved første anledning.

Byantikvar:

Våre bygg er regulert til bevaring og står på Byantikvarens liste sammen med de fleste andre bygg i Iladalen. Det betyr at tiltak som vindusutskifting skal godkjennes av Byantikvar i tillegg til vanlig søknad til Plan- og bygningsetaten. Byantikvar har særlig fokus på vinduer og stiller vanligvis svært strenge krav om tilbakeføring til opprinnelig uttrykk vindustyper når store vindusutskiftinger skal foretas på bevaringsverdige bygg. Våre vinduer fra 80 tallet er regnet som «uheldige gamle synder» fra antikvarhold. Dette fordi de har annen åpningsmekanikk, annen farge, annen typer glassinnfesting, andre vindusprofiler etc enn opprinnelig. Styret og USBL har derfor vært hos Byantikvaren for å avklare hvilke krav som vil komme derfra. Foreløpig svar er at det prinsipielt tillates å bytte likt-mot-likt, altså gjenta samme type vindu som eksisterende. Dog med den lille usikkerheten at Byantikvar skal godkjenne faktisk produkt før de vil gi sin endelige godkjennelse.

Beslutning:

Dette er her vi er nå. USBLs anbefaling er at borettslaget bør ha besluttet å gjennomføre prosjektet før tilbud hentes inn. Dette for å gjøre det mest mulig attraktivt for tilbydere å gi konkurransedyktige tilbud. Beslutningen fattes da på grunnlag av budsjettpris med noe margin.

Vi har valgt å gjennomføre beslutningsprosessen i tre trinn.

1. Beboermøte avholdes der saken presenteres av Usbls tekniske avdeling og styret og det vil være anledning til å diskutere og stille spørsmål. her

2. I et par dager gis det anledning til å tenke seg om og evt. å stille ytterligere spørsmål via den ekstraordinære generalforsamlingen i "Bonabo" eller pr epost til styret som oppsummeres i en felles tilbakemelding dersom det er behov for det.

3. Avstemming foretas i en digital generalforsamling som er åpen for stemmegivning i 5 dager.

EVT. PROSESS VIDERE:

Tilbudskonkurranse og kontrahering:

Tilbudsprosessen skal gjennomføres som en lukket tilbudsrunde med 3-5 kvalifiserte entreprenører. Tilbudene vil vurderes etter pris, kvalitet og fremdrift. Styret vil i samarbeid med Usbl kontrahere den entreprenøren med det mest attraktive tilbudet, og det utarbeides en totalentreprise kontrakt mellom borettslaget og entreprenøren.

Utførelse:

Sannsynlig tidsrom for oppstart vil være vår 2024 med ferdigstillelse i løpet av sommeren.

Anleggsperiode anslås til å være ca. 4 måneder, dette avhenger av valgt entreprenørs bemanning i prosjektet.

Vedtak:

Det besluttes å bytte ut alle vinduer og balkongdører i borettslaget med mulig unntak av vinduer og balkongdører i god stand som er montert etter år 2000 og oppgangsvinduer.

Nye vinduer skal fortrinnsvis være tilsvarende som eksisterende, men med evt. mindre modifikasjoner dersom dette kreves for å få Byantikvars godkjennelse.

Alle kostnader til prosjektet fordeles etter borettslagsbrøken uavhengig av hvor mange vinduer som skiftes i hver boenhet. Prosjektet vil lånefinansieres i sin helhet, og generalforsamlingen Vøyensvingen borettslag vedtar å ta opp lån inntil kr 18.000.000,- til å finansiere utskifting av vinduer. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 219, bnr. 241, 243 og 244 i Oslo kommune pålydende kr 21.600.000,- foran borettsinnskuddet.

Vindusprosjektet vedtatt med nødvendig 2/3 flertall. 52 av 62 avgitte stemmer ble avgitt for vedtaket. Det ble avgitt 9 stemmer mot, og 1 blank stemme.

Protokoll ekstraordinært møte for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Wærenskjold (sign.)	13.12.2023
Protokollvitne	Eivind Nygaard (sign.)	11.12.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Fadnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 230.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utvidelse av sentralt brannvarslingsanlegg til å omfatte alle boenheter

Innsender: Styret

Dagens anlegg

Det felles brannvarslingsanlegget består i dag av brannalarmsentral med branndetektorer, brannmeldere og brannklokker i fellesareal og boenheter i underetasjer. Dette betyr at felles alarm ikke løses ut før det er røyk/varme i et av disse arealene. Det betyr også at alarmlyd kun utløses i disse arealene. Det er ikke automatisk varsling direkte til brannvesenet. I boenheter i 1.-5. etasje er det eiers ansvar å ha fungerende røykvarsler og brannslukningsapparat.

Utvidelse som styret har besluttet og bestilt etter brann i februar

- - Økt antall og lydnivå for brannklokker i korridorer.
- - Automatisk sms-varsling til styret ved brannalarm
- - Utbytting av detektorer til type som det er enklere å skaffe reservedeler til.
- - Supplering av detektorer i enkelte tekniske rom som har manglet slike.

Forslag til utvidelse som skal behandles av generalforsamling.

Sentralt brannalarmanlegg utvides til å også omfatte branndetektorer og -varslere i alle boenheter i 1.- 5. etasje. Pristilbud hentet inn fra firma som drifter dagens brannalarmanlegg, Autronika, er ca kr. 1.600.000,- Forslag fremmes for generalforsamling grunnet både stor kostnadsramme og funksjonalitet. Overstekt pizza og lignende uhell vil med ny løsning føre til full evakuering av bygget.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok å gi styret fullmakt til å igangsette bestilling med utvidelse av brannalarmanlegget med en kostnadsramme inntil kr. 1.600.000,-
Styret skal innhente tilbud fra minst 2 leverandører for å sikre en konkurransedyktig pris.

Generalforsamlingen vedtok samtidig å gi styret fullmakt til å ta opp lån inntil kr 1.600.000,- til å finansiere utvidelse av brannalarmanlegget ved behov for å lånefinansiere tiltaket. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 219,

bnr. 241, 243 og 244 i Oslo kommune pålydende kr 2.000.000,- foran borettsinnskuddet.

Vedtatt med nødvendig 2/3 flertall.
1 stemme mot.

5.2 Forslag om vedtekstendring - Nytt punkt om fordeling av felleskostnader knyttet til energi

Innsender: Styret

Flertallskrav: 2/3

Borettslaget består av tre nær identiske blokker, men oppvarming av varmtvann og varme løses ulikt grunnet ulik teknisk infrastruktur i byggene. Nr. 14 har sentralvarmeanlegg og benytter fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Nr 16 og 18 har elektrisk oppvarming i hver enkelt boenhet og felles oppvarming av tappevann. Da ulike energikilder gir utslag i både forbruk og kostnader, har styret de seneste årene forsøkt å etablere en rettferdig måte å fordele kostnadene i borettslaget på ved å splitte opp avregning og innbetaling av energikostnader.

Hovedregelen i borettslagslovens §5-19 er at alle kostnader til drift skal fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel. Samtidig åpner lovverket for at avvik fra dette kan skje "når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk" - noe styret har praktisert grunnet de ulike energikildene.

For synliggjøre borettslagets store energikostnader og for å motivere til reduksjon av strømforbruk (varmtvann/oppvarming) betaler hver andelseier hver måned inn et beløp til dekning av borettslagets budsjetterte kostnader knyttet til hver enkelt blokk. Ved varig reduksjon i enten forbruk eller energipris, har styret anledning til å øke eller redusere beløpene - aller helst det siste.

Styret anser det som hensiktsmessig at dagens praksis nedfelles i vedtektene for å hindre at fordelingsmetode svinger fra et styreår til det neste - for å sikre forutsigbarhet for andelseierne.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at det legges til et nytt og tredje punkt i vedtektenes kapittel 7:

"I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energikostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
Styrer vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk. "

5.3 Status vindusutskifting

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Vindusutskifting er allerede vedtatt i ekstraordinær generalforsamling des 2023.

Status

- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført. Grunnet div. utsatte frister er tilbudene fortsatt ikke åpnet og evaluert.

- Oppstart planlegges tidlig høst 2024.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.4 Status varmepumper for forvarming av tappevann i nr 16 og nr 18

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Installasjon av varmepumper er er allerede vedtatt i generalforsamling april 2023.

Status

- Prosjektledelse fra Usbl prosjekt / Xergico er leid inn.
- Opprinnelig tilbudt løsning (lagt til grunn i vedtak GF 2023) er evaluert og enkelte tilleggsposter og tekniske utfordringer er avdekket.
- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført for en alternativ løsning med gjenvinning av varme fra avkastluft på tak er gjennomført. En slik variant vil kunne gi vesentlig større energibesparelse enn opprinnelig konsept, men har også vist seg å koste ca det dobbelte. Takløsningen er derfor forkastet og vi arbeider videre med optimalisering av en løsning med luft-til-vann varmepumper på bakkeplan. Ekstrarunden med utredning av en takløsning har uansett vært fruktbar ettersom et svært stort energitap i form av overventilering ble avdekket i samme prosess.
- Prosjektet pågår fortsatt.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.5 Status justering av ventilasjonsmengder

Innsender: Styret

Borettslaget gjennomførte lørdag 03.02.2024 en drastisk nedjustering av ventilasjonsmengdene i alle tre bygg. Dette skjedde etter at det var avdekket at sentralt avkast over tak blåste ut 3-5 ganger det som tilsvarer forskriftsmessig ventilasjonsmengde for boliger. Dette er luft som er varmet opp i den enkelte boenhet og reduksjon vil derfor gi direkte reduksjon i samlete fyringskostnader. I forbindelse med justeringen har beboerne blitt bedt om å kontrollere luftgjennomstrømming i egen bolig og melde endringer, problemer og annet til styret. De fleste melder om ikke merkbar eller positiv effekt i form av mindre trekk. Enkelte har meldt om manglende trekk eller negativt trekk i enkelte kanaler. Dette er registrert og skal følges opp i sammenheng med installasjon av varmevifter når det kommer i gang.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.6 Informasjon om varmekabelforsikring - oppfølging av sak fra GF 2023

Innsender: Styret

GFsak fra 2023 vedr. mulig utelatelse av varmekabler fra 2006 fra borettslagets forsikringsavtale skrinlegges. Saken, som ikke ble vedtatt i 2023, var motivert av ønske om å redusere borettslagets forsikringspremie som i de siste årene har økt kraftig. Slik økning skyldes delvis skadehistorikk der våre hyppige varmekabelbrudd er sterkt representert. Økningen skyldes også generelt stor prisoppgang i forsikringsbransjen. Foreslått løsning fra 2023 og ulike alternativer har blitt undersøkt ytterligere, men skrinlegges fordi en slik endring ville slått svært ulikt ut for beboere med nye vs gamle skader, fordi den ikke anbefales av Usbls forsikringsavdeling og fordi styret ikke har lyktes med å få verifisert potensialet for besparelse.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.7 Status sanering og gjenoppbygging etter brann i 4. etasje nr 16

Orientering gitt i møtet for å få siste status.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thorbjørn Ravnaas Kristiansen og Anne Marte Blindheim er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Hansen for 2 år.
Valgt ble: Anette Maria Follestad for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ada Komani og Elise Hoedemakers er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elise Hoedemakers for 1 år.
Valgt ble: Mani Nikoo Sadredini for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Vedtak:
Valgt ble:
Ellen Lande og Per Willy Liholm

Nytt styre består av:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Ada Komani
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini

Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	15.04.2024
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Hilde Fadnes (sign.)	15.04.2024

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget
For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.570,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.354** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 7.938,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 7.938,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024



INNKALLING 2025

Vøyensvingen Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 275.000,- godkjennes.

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini
Varamedlem, Elise Hoedemakers

I årets generalforsamling er styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer på valg.

6.1 Valg av leder

Eivind Nygaard er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tiril Andrea Asbøll og Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mani Nikoo Sadredini og Elise Hoedemakers er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 864 957**	**2 374 372**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-587 630	2 454 980
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 629 834	-2 056 857
Endringer i andre langsiktige poster	178 860	92 461
B. Årets endring disponible midler	**-2 038 605**	**490 585**
C. Disponible midler	**826 352**	**2 864 957**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 623 728	3 833 645
Kortsiktig gjeld	-797 375	-968 688
C. Disponible midler	**826 352**	**2 864 957**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 251 434	8 190 368	8 216 062	8 389 408
Sum leieinntekt		**8 251 434**	**8 190 368**	**8 216 062**	**8 389 408**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 920	2 770	2 000	7 000
Sum annen inntekt		**6 920**	**2 770**	**2 000**	**7 000**
Sum inntekt		**8 258 354**	**8 193 138**	**8 218 062**	**8 396 408**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 430	32 430	32 000	32 430
Styrehonorar	3	230 000	230 000	230 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		825 176	938 559	1 030 000	1 030 000
Kostnad eiendom/lokale	5	444 852	262 724	280 000	313 500
Kommunale avgifter/renovasjon		871 440	700 023	860 000	980 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	13 671	6 265	7 000	11 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	163 083	108 116	15 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 423 138	349 795	809 000	361 700
Revisjonshonorar		11 769	11 240	12 000	11 500
Forretningsførerhonorar		267 877	254 153	268 000	278 000
Andre honorar	9	68 455	107 752	84 000	100 000
Kontorkostnad		2 363	1 869	10 000	9 000
TV/bredbånd		334 320	774 905	340 000	343 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 170	0	0	0
Forsikring		608 885	622 920	609 000	700 000
Andre kostnader	10	35 496	11 287	17 000	27 000
Sum kostnad		**7 334 125**	**4 412 037**	**4 603 000**	**4 460 830**
Driftsresultat før IN		**924 229**	**3 781 100**	**3 615 062**	**3 935 578**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		48 945	56 193	0	0
Driftsresultat etter IN		**973 174**	**3 837 293**	**3 615 062**	**3 935 578**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		171 589	128 474	0	0
Rentekostnad		1 732 394	1 510 787	1 662 212	1 660 893
Netto finansposter		**1 560 805**	**1 382 313**	**1 662 212**	**1 660 893**
Årsresultat		**-587 630**	**2 454 980**	**1 952 850**	**2 274 685**
Overført til/fra annen egenkapital		-587 630	2 454 980	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-587 630**	**2 454 980**	**0**	**0**

Balanse 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	65 991 073	65 991 073
Sum anleggsmidler		**65 991 073**	**65 991 073**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 598	31 984
Andre kortsiktige fordringer		29 815	6 557
Forskuddsbetalte kostnader		180 198	964 400
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 403 117	2 830 705
Sum omløpsmidler		**1 623 728**	**3 833 645**
SUM EIENDELER		**67 614 801**	**69 824 718**

Balanse 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 200	14 200
Sum innskutt egenkapital		**14 200**	**14 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 062 052	17 649 683
Sum opptjent egenkapital		**17 062 052**	**17 649 683**
Sum egenkapital	**11**	**17 076 252**	**17 663 883**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	30 501 990	32 131 824
Borettsinnskudd		18 000 037	18 000 037
IN nedbetalt fellesgjeld	12	1 239 147	1 060 287
Sum langsiktig gjeld		**49 741 173**	**51 192 148**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 332	5 349
Leverandørgjeld		295 205	868 600
Påløpne renter		429 317	13 971
Annen kortsiktig gjeld		58 521	80 768
Sum kortsiktig gjeld		**797 375**	**968 688**
Sum gjeld		**50 538 549**	**52 160 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 614 801**	**69 824 718**
Pantstillelser	13	49 741 173	51 192 148

Sted:_____ Dato:_____

Eivind Nygaard Styreleder	Anette Maria Follestad Styremedlem	Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit Styremedlem
Ronny Hansen Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 239 676	2 945 040
3618 Påkobling Fjernvarme V.14	1 056 516	1 121 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	339 096	693 528
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 710 548	1 489 050
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 905 599	1 941 349
Sum	**8 251 434**	**8 190 368**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 920	2 770
Sum	**6 920**	**2 770**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	230 000	230 000
Sum	**262 430**	**262 430**

Personalkostnader omfatter lønns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bredbånd	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 375	65 991 073
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 375	65 991 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	65 991 073
Anskaffelsesår :	2005	2004
Antatt levetid i år :	15	

Borettslaget består av 142 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjør 11 878 393 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 300
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	188 390	175 697
6340 Heisalarm	60 261	52 818
6361 Fast renhold	156 075	0
6364 Matteleie	11 850	988
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 000	11 594
6392 Containerleie/tømming	17 177	19 327
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 100	0
Sum	**444 852**	**262 724**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	13 671	6 265
Sum	**13 671**	**6 265**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6543 Vaskerianlegg	142 115	93 940
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 770	1 771
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 379	8 729
6552 Driftsmateriell	818	3 677
Sum	**163 083**	**108 116**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	19 283	0
6602 Vedlikehold VVS	14 793	200 344
6603 Vedlikehold elektro	46 327	13 564
6605 Vedlikehold fellesanlegg	20 077	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 577 918	0
6611 Vedlikehold heiser	485 788	53 622
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 775	3 300
6616 Vedlikehold vaskeri	42 565	42 237
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	891 150	28 080
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 629
6643 Glassarbeid/Vindu	276 895	0
6648 Vedlikehold dører og porter	36 073	6 020
6663 Vedlikehold ventilasjon	8 494	0
Sum	**3 423 138**	**349 795**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	64 965	42 759
6730 Teknisk honorar	3 490	64 993
Sum	**68 455**	**107 752**

Konto 6714 gjelder IN avtale samt godkjenning av bruksoverlating.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 275	5 994
7719 Møter, div. styret	3 139	5 896
7720 Generalforsamling/Årsmøte	8 000	600
7770 Betalingskostnader	1 024	1 513
7772 Omkostninger inkasso	8 977	212
7773 Omkostninger innkreving	3 619	2 016
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	3 462	-4 945
Sum	**35 496**	**11 287**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 200	0	14 200
Sum innskutt egenkapital	**14 200**	**0**	**14 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 649 683	-587 631	17 062 052
Sum opptjent egenkapital	**17 649 683**	**-587 631**	**17 062 052**
Sum egenkapital	**17 663 883**	**-587 631**	**17 076 252**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer:	**15160111051**	**15160111760**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2006
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	24 163 569	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 484 919	9 646 905
Avdrag i perioden:	1 320 337	646 858
Lånesaldo 31.12:	**21 164 582**	**9 000 047**
Saldo 5 år frem i tid:	13 344 460	5 674 611
Andelssaldo 01.01:	0	1 060 287
Innbetalt IN i perioden:	0	227 805
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	48 945
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 239 147**
Sum pantegjeld for lån:	**21 164 582**	**10 239 193**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111051	1	288 592	288 592
	1	215 590	215 590
	27	174 944	4 723 488
	29	156 625	4 542 125
	1	149 618	149 618
	75	149 275	11 195 625
	3	54 246	162 738
	2	45 663	91 326
	3	44 274	132 822
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111760	79	85 075	6 720 925
	1	60 041	60 041
	35	55 054	1 926 890
	1	51 769	51 769
	8	30 021	240 168
	1	266	266

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 15160111760 har første avdrag 30.03.2025 med kr 147 161	79	85 075	464
	1	60 041	327
	35	55 054	300
	1	51 769	282
	8	30 021	164
	1	266	1

Langsiktig gjeld

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1. Lån nr 1516.01.11051 er tatt opp i 2005 i forbindelse med refinansiering av tidligere opptatte lån i forbindelse med kjøp av eiendommen.
2. Lån nr 1516.01.11760 er tatt opp i 2006 i forbindelse med rehabilitering av eiendommen, og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnader. Lånet har IN-ordning og er forventet nedbetalt i 2036.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	31 741 136
Innskuddskapital	18 000 037
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**49 741 173**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**65 991 073**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøyensvingen Borettslag

Styreleder	Eivind Nygaard (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ronny Hansen (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Anette Maria Follestad (sign.)	15.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vøyensvingen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZZV-TGEHB

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZZV-TGEHB

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 15:04:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZZV-TGEHB

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Vøyensvingen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini
Varamedlem, Elise Hoedemakers

Styret i Vøyensvingen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vøyensvingen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vøyensvingen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986122362

Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vøyensvingen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89112257. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vøyensvingen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Installasjon og div. testing av nytt brannalarmsystem
- Vernerunder
- Systematisk kontroll av tak mtp rasfare

Styrets arbeid

Styret har hatt ca 10 styremøter siste år. I tillegg til dette foregår daglig kontakt pr epost og pr styrechat. Nedenfor listes opp typiske saker som styret har arbeidet med.

DRIFT AV BORETTSLAGET:

- Oppfølging av renhold
- Budsjettarbeid
- Godkjenning av fakturer
- Oppfølging av fellesvaskerier
- Oppfølging av skadedyrsaker
- Oppfølging av div. sosiale utfordringer
- Oppfølging av bygningsfysiske utfordringer
- HMSarbeid
- Arrangering av 3 stk dugnader
- Oppfølging av vaktmester
- Informasjonsarbeid
- Forsikringssaker
- Oppfølging av bredbånd etc
- Oppfølging av beboere som flytter ut / flytter inn.

PROSJEKTER:

Sanering etter brann i nr 16.

- Nær ferdigstilt.
- Alle beboere har nå flyttet tilbake eller overtatt boenhetene sine igjen.
- Noe komplettering og en hel del dokumentasjon gjenstår.

Nytt brannalarmanlegg

- Ferdigstilt og i drift.
- Alle bygg har fått prøvd ut alarmsystemet noen ganger.
- Noe komplettering ang. heisstyring gjenstår.

Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18

- I drift, men ikke ferdigstilt og ikke overtatt.
- Besparelser er synlige på fellestrømregningen.
- Utfordringer med vanntemperatur, støynivå, kapasitet etc er fortsatt uavklarte.

Vindusutskifting

- Tidligere aksept fra Byantikvar om å bytte til like vinduer som dagens er trukket tilbake
- Søknad om tillatelse til tiltak fra PBE er avslått
- Søknad om dispensasjon fra krav om tilbakeføring er avslått
- Forhåndsgodkjenning fra Byantikvar for "antilkvariske vinduskopier" er mottatt.
- Oppdaterte tilbud er mottatt. Fortastt innenfor vedtatt låneramme fra ekstraordinær GF 2023.
- Kontraktsforhandling er gjennomført
- Økonomisk støtte er søkt hos klimaetaten.
- Sannsynlig oppstart av utskifting er sommer 2025.

Callinganlegg

- Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres

Vaskerom

- Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres
- Hvilke feil oppstår, hvilke maskintyper fungere best etc..

BONABO

- Bonabo er styrets primære informasjonskanal.
- Alle seksjonseiere og leietakere oppfordres til å ta i bruk denne tjenesten.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Vøyensvingen Borettslag

Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00
Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag

Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utvidelse av sentralt brannvarslingsanlegg til å omfatte alle boenheter

5.2 Forslag om vedtekstendring - Nytt punkt om fordeling av felleskostnader knyttet til energi

5.3 Status vindusutskifting

5.4 Status varmepumper for forvarming av tappevann i nr 16 og nr 18

5.5 Status justering av ventilasjonsmengder

5.6 Informasjon om varmekabelforsikring - oppfølging av sak fra GF 2023

5.7 Status sanering og gjenoppbygging etter brann i 4. etasje nr 16

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 230.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utvidelse av sentralt brannvarslingsanlegg til å omfatte alle boenheter

Innsender: Styret

Dagens anlegg

Det felles brannvarslingsanlegget består i dag av brannalarmsentral med branndetektorer, brannmeldere og brannklokker i fellesareal og boenheter i underetasjer. Dette betyr at felles alarm ikke løses ut før det er røyk/varme i et av disse arealene. Det betyr også at alarmlyd kun utløses i disse arealene. Det er ikke automatisk varsling direkte til brannvesenet. I boenheter i 1.-5. etasje er det eiers ansvar å ha fungerende røykvarsler og brannslukningsapparat.

Utvidelse som styret har besluttet og bestilt etter brann i februar

- - Økt antall og lydnivå for brannklokker i korridorer.
- - Automatisk sms-varsling til styret ved brannalarm
- - Utbytting av detektorer til type som det er enklere å skaffe reservedeler til.
- - Supplering av detektorer i enkelte tekniske rom som har manglet slike.

Forslag til utvidelse som skal behandles av generalforsamling.

Sentralt brannalarmanlegg utvides til å også omfatte branndetektorer og -varslere i alle boenheter i 1.- 5. etasje. Pristilbud hentet inn fra firma som drifter dagens brannalarmanlegg, Autronika, er ca kr. 1.600.000,- Forslag fremmes for generalforsamling grunnet både stor kostnadsramme og funksjonalitet. Overstekt

pizza og lignende uhell vil med ny løsning føre til full evakuering av bygget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å igangsette bestilling med utvidelse av brannalarmanlegget med en kostnadsramme inntil kr. 1.600.000,-
Styret skal innhente tilbud fra minst 2 leverandører for å sikre en konkurransedyktig pris.

Ved behov for å lånefinansiere tiltaket gir generalforsamlingen styret også fullmakt til å ta opp lån inntil kr 1.600.000,- til å finansiere utvidelse av brannalarmanlegget. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 219, bnr. 241, 243 og 244 i Oslo kommune pålydende kr 2.000.000,- foran borettsinnskuddet.

5.2 Forslag om vedtekstendring - Nytt punkt om fordeling av felleskostnader knyttet til energi

Innsender: Styret

Flertallskrav: 2/3

Borettslaget består av tre nær identiske blokker, men oppvarming av varmtvann og varme løses ulikt grunnet ulik teknisk infrastruktur i byggene. Nr. 14 har sentralvarmeanlegg og benytter fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Nr 16 og 18 har elektrisk oppvarming i hver enkelt boenhet og felles oppvarming av tappevann. Da ulike energikilder gir utslag i både forbruk og kostnader, har styret de seneste årene forsøkt å etablere en rettferdig måte å fordele kostnadene i borettslaget på ved å splitte opp avregning og innbetaling av energikostnader.

Hovedregelen i borettslagslovens §5-19 er at alle kostnader til drift skal fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel. Samtidig åpner lovverket for at avvik fra dette kan skje "når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk" - noe styret har praktisert grunnet de ulike energikildene.

For synliggjøre borettslagets store energikostnader og for å motivere til reduksjon av strømforbruk (varmtvann/oppvarming) betaler hver andelseier hver måned inn et beløp til dekning av borettslagets budsjetterte kostnader knyttet til hver enkelt blokk. Ved varig reduksjon i enten forbruk eller energipris, har styret anledning til å øke eller redusere beløpene - aller helst det siste.

Styret anser det som hensiktsmessig at dagens praksis nedfelles i vedtektene for å hindre at fordelingsmetode svinger fra et styreår til det neste - for å sikre forutsigbarhet for andelseierne.

Forslag til vedtak: I vedtektenes kap. 7 "Felleskostnader" legges det til et 3. punkt:

"I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energikostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
Styrer vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk

infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk. "

5.3 Status vindusutskifting

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Vindusutskifting er allerede vedtatt i ekstraordinær generalforsamling des 2023.

Status

- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført. Grunnet div. utsatte frister er tilbudene fortsatt ikke åpnet og evaluert.
- Oppstart planlegges tidlig høst 2024.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

5.4 Status varmepumper for forvarming av tappevann i nr 16 og nr 18

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Installasjon av varmepumper er er allerede vedtatt i generalforsamling april 2023.

Status

- Prosjektledelse fra Usbl prosjekt / Xergico er leid inn.
- Opprinnelig tilbudt løsning (lagt til grunn i vedtak GF 2023) er evaluert og enkelte tilleggsposter og tekniske utfordringer er avdekket.
- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført for en alternativ løsning med gjenvinning av varme fra avkastluft på tak er gjennomført. En slik variant vil kunne gi vesentlig større energibesparelse enn opprinnelig konsept, men har også vist seg å koste ca det dobbelte. Takløsningen er derfor forkastet og vi arbeider videre med optimalisering av en løsning med luft-til-vann varmepumper på bakkeplan. Ekstrarunden med utredning av en takløsning har uansett vært fruktbar ettersom et svært stort energitap i form av overventilering ble avdekket i samme prosess.
- Prosjektet pågår fortsatt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

5.5 Status justering av ventilasjonsmengder

Innsender: Styret

Borettslaget gjennomførte lørdag 03.02.2024 en drastisk nedjustering av ventilasjonsmengdene i alle tre bygg. Dette skjedde etter at det var avdekket at sentralt avkast over tak blåste ut 3-5 ganger det som tilsvarer forskriftsmessig ventilasjonsmengde for boliger. Dette er luft som er varmet opp i den enkelte boenhet og reduksjon vil derfor gi direkte reduksjon i samlete fyringskostnader. I forbindelse med justeringen har beboerne blitt bedt om å kontrollere luftgjennomstrømming i egen bolig og melde endringer, problemer og annet til styret. De fleste melder om ikke merkbar eller positiv effekt i form av mindre trekk. Enkelte har meldt om manglende trekk eller negativt trekk i enkelte kanaler. Dette er registrert og skal følges opp i sammenheng med installasjon av varmevifter når det kommer i gang.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.6 Informasjon om varmekabelforsikring - oppfølging av sak fra GF 2023

Innsender: Styret

GFsak fra 2023 vedr. mulig utelatelse av varmekabler fra 2006 fra borettslagets forsikringsavtale skrinlegges. Saken, som ikke ble vedtatt i 2023, var motivert av ønske om å redusere borettslagets forsikringspremie som i de siste årene har økt kraftig. Slik økning skyldes delvis skadehistorikk der våre hyppige varmekabelbrudd er sterkt representert. Økningen skyldes også generelt stor prisoppgang i forsikringsbransjen. Foreslått løsning fra 2023 og ulike alternativer har blitt undersøkt ytterligere, men skrinlegges fordi en slik endring ville slått svært ulikt ut for beboere med nye vs gamle skader, fordi den ikke anbefales av Usbls forsikringsavdeling og fordi styret ikke har lyktes med å få verifisert potensialet for besparelse.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

5.7 Status sanering og gjenoppbygging etter brann i 4. etasje nr 16

Innsender: Styret

Orientering gis i møtet for å få siste status.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Styrets innstilling: Tas til orientering

6. Valg

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Anne Marte Blindheim
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Thorbjørn Ravnaas Kristiansen
Varamedlem, Ada Komani
Varamedlem, Elise Hoedemakers

I årets generalforsamling er 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer på valg.
Interesserte bes kontakte valgkomiteen for å melde sitt kandidatur.
Valgkomiteens innstilling vil fremmes i møtet.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thorbjørn Ravnaas Kristiansen og Anne Marte Blindheim er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ada Komani og Elise Hoedemakers er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	2 374 372	2 943 967
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 454 980	1 622 335
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 056 857	-2 131 607
Endringer i andre langsiktige poster	92 461	-60 323
B. ¡ rets endring disponible midler	490 585	-569 595
C. Disponible midler	2 864 957	2 374 372
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	3 833 645	3 190 241
Kortsiktig gjeld	-968 688	-815 869
C. Disponible midler	2 864 957	2 374 372

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Vŋyensvingen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 190 368	7 092 573	7 984 219	8 216 062
Sum leieinntekt		8 190 368	7 092 573	7 984 219	8 216 062
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 770	840	2 000	2 000
Sum annen inntekt		2 770	840	2 000	2 000
Sum inntekt		8 193 138	7 093 413	7 986 219	8 218 062
KOSTNAD					
Lŋnnskostnad					
Lŋnnskostnad	3	32 430	28 200	28 000	32 000
Styrehonorar	3	230 000	200 000	200 000	230 000
Driftskostnad					
Energikostnad		938 559	1 093 035	1 050 000	1 030 000
Kostnad eiendom/lokale	5	262 724	259 426	325 500	280 000
Kommunale avgifter/renovasjon		700 023	636 554	790 000	860 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 265	18 850	3 500	7 000
Verktŋy, inventar og driftsmateriell	7	108 116	73 440	31 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	349 795	866 956	188 000	809 000
Revisjonshonorar		11 240	10 515	11 000	12 000
Forretningsfŋrerhonorar		254 153	246 990	256 000	268 000
Andre honorar		107 752	101 174	44 000	84 000
Kontorkostnad		1 869	0	5 000	10 000
TV/bredb³ nd		774 905	660 351	740 000	340 000
Forsikring		622 920	563 342	618 503	609 000
Andre kostnader		11 287	8 689	20 000	17 000
Sum kostnad		4 412 037	4 767 520	4 310 503	4 603 000
Driftsresultat fŋr IN		3 781 100	2 325 893	3 675 716	3 615 062
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		56 193	60 323	0	0
Driftsresultat etter IN		3 837 293	2 386 216	3 675 716	3 615 062
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 474	86 912	10 000	0
Rentekostnad		1 510 787	850 793	1 149 181	1 662 212
Netto finansposter		1 382 313	763 881	1 139 181	1 662 212
¡ rsresultat		2 454 980	1 622 335	2 536 535	1 952 850
Overfŋrt til/fra annen egenkapital		2 454 980	1 622 335	0	0
SUM OVERFd RINGER		2 454 980	1 622 335	0	0

Balanse 2023 Vŋyensvingen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	65 991 073	65 991 073
Sum anleggsmidler		65 991 073	65 991 073
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 984	4 702
Kundefordringer		0	4 360
Andre kortsiktige fordringer		6 557	14 919
Forskuddsbetalte kostnader		964 400	1 321 594
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		2 830 705	1 844 666
Sum omlŋpsmidler		3 833 645	3 190 241
SUM EIENDELER		69 824 718	69 181 314

Balanse 2023 Vŋyensvingen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 200	14 200
Sum innskutt egenkapital		14 200	14 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 649 683	15 194 702
Sum opptjent egenkapital		17 649 683	15 194 702
Sum egenkapital	9	17 663 883	15 208 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	32 131 824	34 188 681
Borettsinnskudd		18 000 037	18 000 037
IN nedbetalt fellesgjeld	10	1 060 287	967 825
Sum langsiktig gjeld		51 192 148	53 156 543
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 349	4 358
Leverandŋrgjeld		868 600	721 358
P³ lŋpne renter		13 971	6 913
Annen kortsiktig gjeld		80 768	83 240
Sum kortsiktig gjeld		968 688	815 869
Sum gjeld		52 160 835	53 972 412
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		69 824 718	69 181 314
Pantstillelser	11	51 192 148	53 156 543

Sted:_____ Dato:_____

Eivind Nygaard
Styreleder

Thorbjŋrn Ravnaas Kristiansen
Styremedlem

Kevin Tilahun J ammeh Hjelmtveit
Styremedlem

Anne Marte Blindheim
Styremedlem

Tiril Andrea Asbŋll
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat fŋr IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 945 040	3 070 008
3618 P³ kobling Fjernvarme V.14	1 121 400	439 457
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	693 528	604 920
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 489 050	783 655
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 941 349	2 194 533
Sum	8 190 368	7 092 573

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nŋkkelsalg	2 770	840
Sum	2 770	840

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	230 000	200 000
Sum	262 430	228 200

Personalkostnader omfatter lŋnns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall ³rsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bredb³nd	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 375	65 991 073
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 375	65 991 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	65 991 073
Anskaffelses³r :	2005	2004
Antatt levetid i ³r :	15	

Borettslaget best³r av 142 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjŋr 11 878 393 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	2 300	2 300
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	175 697	160 878
6340 Heisalarm	52 818	0
6361 Fast renhold	0	61 310
6364 Matteleie	988	8 636
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	11 594	938
6392 Containerleie/tŋmming	19 327	20 899
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	4 467
Sum	262 724	259 426

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 265	18 850
Sum	6 265	18 850

Note 7 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	0	649
6543 Vaskerianlegg	93 940	37 620
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	1 771	5 454
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	8 729	27 356
6552 Driftsmateriell	3 677	2 361
Sum	108 116	73 440

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	12 877
6602 Vedlikehold VVS	200 344	234 046
6603 Vedlikehold elektro	13 564	242 396
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	3 249
6611 Vedlikehold heiser	53 622	73 740
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	3 300	0
6616 Vedlikehold vaskeri	42 237	27 597
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	28 080	30 404
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 629	220 763
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	6 020	13 428
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	8 456
Sum	349 795	866 956

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 200	0	14 200
Sum innskutt egenkapital	14 200	0	14 200
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	15 194 702	2 454 981	17 649 683
Sum opptjent egenkapital	15 194 702	2 454 981	17 649 683
Sum egenkapital	15 208 902	2 454 981	17 663 883

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
L³nenummer:	15160111051	15160111760
L³netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³r:	2022	2006
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.03.2036
Opprinnelig l³nebelŋp:	24 163 569	11 000 000
L³nesaldo 01.01:	23 815 704	10 372 977
Avdrag i perioden:	1 330 784	726 073
L³nesaldo 31.12:	22 484 919	9 646 905
Saldo 5 ³r frem i tid:	15 083 998	6 471 622
Andelssaldo 01.01:	0	967 825
Innbetalt IN i perioden:	0	148 654
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	56 193
Andelssaldo 31.12:	0	1 060 287
Sum pantegjeld for l³n:	22 484 919	10 707 191

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 15160111051	1	301 785	301 785
	1	225 446	225 446
	27	182 942	4 939 434
	29	163 785	4 749 765
	1	156 458	156 458
	75	156 099	11 707 425
	3	56 726	170 178
	2	47 750	95 500
	3	46 299	138 897
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³n 15160111760	81	88 963	7 206 003
	1	62 785	62 785
	36	57 570	2 072 520
	1	54 135	54 135
	8	31 393	251 144
	1	278	278

Langsiktig gjeld

Utfyllende opplysninger om boligselskapets l³n:

1. L³n nr 1516.01.11051 er tatt opp i 2005 i forbindelse med refinansiering av tidligere opptatte l³n i forbindelse med kjŋp av eiendommen.
2. L³n nr 1516.01.11760 er tatt opp i 2006 i forbindelse med rehabilitering av eiendommen, og har annen fordelingsnŋkkel enn opprinnelig nŋkkel for felleskostnader. L³net har IN-ordning og er forventet nedbetalt i 2036.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodelŋsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og st³r i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og ³rlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat frŋr IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	33 192 111
Innskuddskapital	18 000 037
Boligselskapets pantesikrede gjeld	51 192 148
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	65 991 073

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøyensvingen Borettslag

Styreleder	Eivind Nygaard (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Thorbjørn Ravnaas Kristiansen (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Anne Marte Blindheim (sign.)	06.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vøyensvingen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 570W2-CGVSX-EF71W-BKWKG-G1GKZ-EU2A3

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 570W2-CGVSX-EF71W-BKWKG-G1GKZ-EU2A3

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-12 05:41:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 570W2-CGVSX-EF71W-BKWKG-G1GKZ-EU2A3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Vøyensvingen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Anne Marte Blindheim
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Thorbjørn Ravnaas Kristiansen
Varamedlem, Ada Komani
Varamedlem, Elise Hoedemakers

Styret i Vøyensvingen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vøyensvingen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vøyensvingen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986122362
Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Vøyensvingen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89112257. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Vøyensvingen Borettslag abonnerer på Usbls system Bevar HMS for å ivareta myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Gjennomført test av brannklokker, 22.06.-23
- Gjennomført kontroll av brannalarmanlegget, 19.02.-24
- Igangsatt Radonmåling i boenheter nær bakken (U2, U1 og 1. etg)
- Gjennomført visuell kontroll av isdannelse / rasfare fra tak i smelteperioder.
- Fulgt opp avtale med vaktmester om systematisk (visuell) kontroll i fellesareal og tekniske rom av elektrisk anlegg, fjernvarmeanlegg, røranlegg, dører, utendørsanlegg, nødlys mm.

Styrets arbeid

Styret har i siste år:

Gjennomført månedlige styremøter

Avholdt en ekstraordinær generalforsamling digitalt inkl. beboermøte i forkant (vedr. vindusutbyttinng)

Arbeidet med følgende løpende saker:

- Besvaring av div henvendelser fra beboere og andre vedr. drift, boligsalg, ting som ikke fungerer osv.

- Oppfølging av vaktmester

- Oppfølging av renhold

- Oppfølging av fellesvaskerier

- Gjennomføring av to stk dugnader

- Godkjenning av fakturaer som er berettiget. Avvising av fakturaer som ikke er berettiget (disse utgjør faktisk over 1,5 mill kroner i 2023).

Arbeidet med følgende ekstraordinære prosjekter:

- Varmevekslere for oppvarming av tappevann i nr 16 og 18. Nye priser er hentet inn, men foreløpig ingen bestilt oppstart.

- Vindusutbytting. Priskonkurranse er gjennomført. Foreløpig ingen bestilt oppstart

- Heisoppgraderinger. Igangsatt og pågår.

- Ventilasjonsjustering. Gjennomført og er under evaluering

- Avvikling av kabeltv/internett fra Telia og installasjon av fibernett fra Obos Open net. Avsluttet.

- Oppfølging av brann i nr 16. Pågår

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Vøyensvingen Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra digital ekstraordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag med oppstart 05.12.2023.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder i digital generalforsamling

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær i digital generalforsamling

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder anbefales på grunn av eksisterende tilgang til signeringsløsning. Signert protokoll vil tilgjengeliggjøres digitalt i etterkant av møtet.

Andre kandidater må meldes inn i høringsperioden i kommentarfeltet.

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Nygaard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 63
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 63

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Kort orientering om økning i felleskostnader

Styret har nylig vedtatt neste års driftsbudsjett og ønsker så tidlig som mulig å orientere andelseierne om kommende endringer fra 01.01.2024
For å holde tritt med stadig prisvekst på tjenestene vi kjøper inn og i våre faste kostnader, ser vi oss nødt til å øke felleskostnadene. Eksempelvis er de kommunale avgiftene forventet økt med ca. 16% fra 2023 til 2024.

Borettslaget har flere inntektsstrømmer og endringene blir følgende:
Felleskostnader drift økes med 10% (gjelder alle andelene)
Leietillegg internett reduseres 407,- til 199,-/mnd. (gjelder alle)
Husleietillegg for fjernvarme i nr. 14 reduseres med 10%
Husleietillegg strøm nr. 14 økes med 0,5%
Husleietillegg strøm nr. 16 og 18 samles og reduseres med ca. 3%.

Styret vil for ordens skyld bemerke at økningen ikke gjelder del av de samlede felleskostnadene som er øremerket renter og avdrag. Disse blir justert iht. bankens nedbetalingsplan inntil hver måned.
I tillegg ønsker styret å gjøre oppmerksom på at det kan komme ytterligere endringer i løpet av årets dersom dette viser seg nødvendig. Dette vil varsles i god tid. Styret ønsker at det i borettslaget er så lave felleskostnader som mulig, samtidig som driften er bærekraftig over tid.

Faktura med felleskostnader for januar vil sendes ut fra Usbl i slutten av desember i år.

Styret oppfordrer samtlige andelseiere til et fornuftig forbruk av varmtvann, da oppvarming av vann er en av våre største utgiftsposter og strømprisene for tiden er høye.

Vedtak:
Tatt til orientering

3. Kort orientering om Varmepumper i nr 16 og 18

Styret har engasjert Usbl og Xergico til å utarbeide et forenklet tilbudsgrunnlag for å hente inn nye priser for evt. installasjon av varmepumper for oppvarming av tappevann i nr 16 og 18. Dette prosjektet ble besluttet av GF 2023 basert på et mottatt tilbud. Videre arbeid med prosjektet har vist at det trolig finnes et større potensiale for energibesparelse ved å endre prosjektet til gjenvinning av varme fra avkastluften over tak.

Vedtak:
Tatt til orientering

4. Kort orientering om omlegging til Obos Opennet

Som kjent er borettslagets avtale med Telia sagt opp og Ny avtale med ObosOpennet er inngått om internett og tv. Installasjon er nå så godt som ferdig utført i alle boenheter. Det vil bli gitt en kort orientering om hva beboere må gjøre selv i forhold til ny avtale og med utstyr fra gammel ordning.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Vindusprosjekt

Som informert om i borettslagets ordinære generalforsamling 2023 har det i flere år vært en diskusjon i borettslaget om mulig utskifting av vinduer. Styret har i høst arbeidet videre med dette og fremmer nå saken for en ekstraordinær generalforsamling for evt. beslutning om gjennomføring.

PROSESSEN SÅ LANGT:

Prosjektledelse

Styret har engasjert USBLs tekniske avdeling for bistand med prosjektledelse. Dette omfatter tilstandskartlegging, budsjettering, tilbudsbeskrivelse, tilbudskonkurranse, kontrahering, byggesøknad, oppfølging av utførelse, byggherrens HMSansvar og FDVdokumentasjon.

Tilstandskartlegging og forprosjekt:

USBL har gjennomført en kartlegging av ca 10% av borettslagets vinduer. Dette er gjort for at vi skal kunne ha et godt kunnskapsgrunnlag om behov og evt. alternativer for videre beslutninger i denne saken. Forprosjektrapporten med og selve kartleggingen er tilgjengelig for interesserte andelseiere i et eget oppslag i Bonabo (USBLs portal for eiere, beboere og styret). Rapporten avdekker et stort vedlikeholdsetterslep og en stor andel vinduer i så dårlig forfatning at de enten må repareres eller byttes. Reparasjon og vedlikehold vil kunne løse akutte og nært forestående problemer med vinduene, men ikke fjerne behovet for at vinduene likevel vil måtte byttes ut innen relativt få år. Rapporten konkluderer derfor med å anbefale utskifting av de fleste av borettslagets vinduer. Unntatt fra denne anbefalingen er vinduer som er av nyere dato (en del slike finnes i sokkelleilighetene) og vinduer som trolig er fra byggeår (oppgangsvinduer).

Alternativ til utskifting vil være en større runde med istandsetting av vinduer som har behov for dette samt maling og vedlikehold av samtlige vinduer.

Foreløpig kravspesifikasjon:

Styret og USBL har i samarbeid definert en liste med krav til evt. nye vinduer. Kravene balanserer mellom ulike hensyn som brukbarhet, antatt kostnad, bevaringshensyn og tekniske egenskaper. Noen krav, som mulighet til å lufte og rengjøre vinduer farefritt, er absolutte. Andre krav er noe mer fleksible og vil bli vurdert opp mot hverandre i løpet av videre prosess. Eksempelvis vil vedlikeholdsfrihet være i direkte konflikt med vernehensyn, lysgjennomskinnelighet være omvendt proporsjonalt med ønske om å unngå overoppheting inne osv. En del krav som ville vært gjeldende for nye bygg kan vi ikke få til å tilfredstille fullt ut i våre gamle bygg, men trolig oppnå bedre ytelser enn dagens situasjon i alle fall. Dette kan f eks være støyskjerming mot Vøyensvingen, ekstra varmeisolerende vinduer, solskjerming etc.

Kostnadsoverslag:

USBL har satt opp et prosjektbudsjett for tre alternativer; vindusutskifting med nye, men tilsvarende vinduer som dagens, vindusutskifting med antikvariske vinduer som i større grad vil ha likt utseende som opprinnelige vinduer og til sist et alternativ der kun helt helt ødelagte vinduer skiftes og resten repareres og vedlikeholdes. Det siste alternativet vil ikke fjerne behovet for utskifting, men utsette problemet med en del år.

Total kostnad for de tre alternativene vil være:

- Vindusutskifting likt mot likt

NOK 16.210.000,-

- Vindusutskifting til antikvariske vinduer

NOK 19.230.000,-

- Vedlikehold for å utsette utskifting

NOK 4.500.000,-

Kostnadsoverslagene i mer detaljert oppstilling finnes i forprosjektrapporten som kan leses i sin helhet under "Oppslag" i Bonabo.

Legg merke til at prosjektbudsjettet ikke er endelige pristilbud, men kalkyler basert på

erfaringstall fra tilsvarende prosjekter.

Økonomi:

Tiltaket finansieres gjennom et låneopptak. Lån er søkt om, men ikke endelig innvilget i påvente av generalforsamlingsvedtak.
Tiltaket er antatt å kvalifisere til "grønt lån" hos DNB grunnet den antatte reduksjonen i strømforbruk i borettslaget, og vi oppnår en rentefordel satt opp mot ordinære "brune lån". Det er søkt om et lån på 18.000.000,-, noe over antatt kostnad til prosjektet slik at vi er sikre på nok dekning i tilfelle uforutsette kostnader underveis. Det vil føres et "prosjektregnskap", og eventuelt overskytende til tilbakebetales på lånet så snart som mulig.

Oversikt over økning i fellesgjeld og tilhørende økning i felleskostnader ligger vedlagt bakerst i innkallingen. Merk at oversikten er et omtrentlig estimat, og ikke nødvendigvis endelig fasit. Rentenivået på lånet vil være flytende, og vil månedlig avstemmes slik at både renteoppgang -og nedganger gjenspeiles på felleskostnadene ved første anledning.

Byantikvar:

Våre bygg er regulert til bevaring og står på Byantikvarens liste sammen med de fleste andre bygg i Iladalen. Det betyr at tiltak som vindusutskifting skal godkjennes av Byantikvar i tillegg til vanlig søknad til Plan- og bygningsetaten. Byantikvar har særlig fokus på vinduer og stiller vanligvis svært strenge krav om tilbakeføring til opprinnelig uttrykk vindustyper når store vindusutskiftinger skal foretas på bevaringsverdige bygg. Våre vinduer fra 80 tallet er regnet som «uheldige gamle synder» fra antikvarhold. Dette fordi de har annen åpningsmekanikk, annen farge, annen typer glassinnfesting, andre vindusprofiler etc enn opprinnelig. Styret og USBL har derfor vært hos Byantikvaren for å avklare hvilke krav som vil komme derfra. Foreløpig svar er at det prinsipielt tillates å bytte likt-mot-likt, altså gjenta samme type vindu som eksisterende. Dog med den lille usikkerheten at Byantikvar skal godkjenne faktisk produkt før de vil gi sin endelige godkjennelse.

Beslutning:

Dette er her vi er nå. USBLs anbefaling er at borettslaget bør ha besluttet å gjennomføre prosjektet før tilbud hentes inn. Dette for å gjøre det mest mulig attraktivt for tilbydere å gi konkurransedyktige tilbud. Beslutningen fattes da på grunnlag av budsjettpris med noe margin.

Vi har valgt å gjennomføre beslutningsprosessen i tre trinn.

1. Beboermøte avholdes der saken presenteres av Usbls tekniske avdeling og styret og det vil være anledning til å diskutere og stille spørsmål. her

2. I et par dager gis det anledning til å tenke seg om og evt. å stille ytterligere spørsmål via den ekstraordinære generalforsamlingen i "Bonabo" eller pr epost til styret som oppsummeres i en felles tilbakemelding dersom det er behov for det.

3. Avstemming foretas i en digital generalforsamling som er åpen for stemmegivning i 5 dager.

EVT. PROSESS VIDERE:

Tilbudskonkurranse og kontrahering:

Tilbudsprosessen skal gjennomføres som en lukket tilbudsrunde med 3-5 kvalifiserte entreprenører. Tilbudene vil vurderes etter pris, kvalitet og fremdrift. Styret vil i samarbeid med Usbl kontrahere den entreprenøren med det mest attraktive tilbudet, og det utarbeides en totalentreprise kontrakt mellom borettslaget og entreprenøren.

Utførelse:

Sannsynlig tidsrom for oppstart vil være vår 2024 med ferdigstillelse i løpet av sommeren.

Anleggsperiode anslås til å være ca. 4 måneder, dette avhenger av valgt entreprenørs bemanning i prosjektet.

Vedtak:

Det besluttes å bytte ut alle vinduer og balkongdører i borettslaget med mulig unntak av vinduer og balkongdører i god stand som er montert etter år 2000 og oppgangsvinduer.

Nye vinduer skal fortrinnsvis være tilsvarende som eksisterende, men med evt. mindre modifikasjoner dersom dette kreves for å få Byantikvars godkjennelse.

Alle kostnader til prosjektet fordeles etter borettslagsbrøken uavhengig av hvor mange vinduer som skiftes i hver boenhet. Prosjektet vil lånefinansieres i sin helhet, og generalforsamlingen Vøyensvingen borettslag vedtar å ta opp lån inntil kr 18.000.000,- til å finansiere utskifting av vinduer. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 219, bnr. 241, 243 og 244 i Oslo kommune pålydende kr 21.600.000,- foran borettsinnskuddet.

Vindusprosjektet vedtatt med nødvendig 2/3 flertall. 52 av 62 avgitte stemmer ble avgitt for vedtaket. Det ble avgitt 9 stemmer mot, og 1 blank stemme.

Protokoll ekstraordinært møte for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Wærenskjold (sign.)	13.12.2023
Protokollvitne	Eivind Nygaard (sign.)	11.12.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Fadnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 230.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utvidelse av sentralt brannvarslingsanlegg til å omfatte alle boenheter

Innsender: Styret

Dagens anlegg

Det felles brannvarslingsanlegget består i dag av brannalarmsentral med branndetektorer, brannmeldere og brannklokker i fellesareal og boenheter i underetasjer. Dette betyr at felles alarm ikke løses ut før det er røyk/varme i et av disse arealene. Det betyr også at alarmlyd kun utløses i disse arealene. Det er ikke automatisk varsling direkte til brannvesenet. I boenheter i 1.-5. etasje er det eiers ansvar å ha fungerende røykvarsler og brannslukningsapparat.

Utvidelse som styret har besluttet og bestilt etter brann i februar

- - Økt antall og lydnivå for brannklokker i korridorer.
- - Automatisk sms-varsling til styret ved brannalarm
- - Utbytting av detektorer til type som det er enklere å skaffe reservedeler til.
- - Supplering av detektorer i enkelte tekniske rom som har manglet slike.

Forslag til utvidelse som skal behandles av generalforsamling.

Sentralt brannalarmanlegg utvides til å også omfatte branndetektorer og -varslere i alle boenheter i 1.- 5. etasje. Pristilbud hentet inn fra firma som drifter dagens brannalarmanlegg, Autronika, er ca kr. 1.600.000,- Forslag fremmes for generalforsamling grunnet både stor kostnadsramme og funksjonalitet. Overstekt pizza og lignende uhell vil med ny løsning føre til full evakuering av bygget.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok å gi styret fullmakt til å igangsette bestilling med utvidelse av brannalarmanlegget med en kostnadsramme inntil kr. 1.600.000,-
Styret skal innhente tilbud fra minst 2 leverandører for å sikre en konkurransedyktig pris.

Generalforsamlingen vedtok samtidig å gi styret fullmakt til å ta opp lån inntil kr 1.600.000,- til å finansiere utvidelse av brannalarmanlegget ved behov for å lånefinansiere tiltaket. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 219,

bnr. 241, 243 og 244 i Oslo kommune pålydende kr 2.000.000,- foran borettsinnskuddet.

Vedtatt med nødvendig 2/3 flertall.
1 stemme mot.

5.2 Forslag om vedtekstendring - Nytt punkt om fordeling av felleskostnader knyttet til energi

Innsender: Styret

Flertallskrav: 2/3

Borettslaget består av tre nær identiske blokker, men oppvarming av varmtvann og varme løses ulikt grunnet ulik teknisk infrastruktur i byggene. Nr. 14 har sentralvarmeanlegg og benytter fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Nr 16 og 18 har elektrisk oppvarming i hver enkelt boenhet og felles oppvarming av tappevann. Da ulike energikilder gir utslag i både forbruk og kostnader, har styret de seneste årene forsøkt å etablere en rettferdig måte å fordele kostnadene i borettslaget på ved å splitte opp avregning og innbetaling av energikostnader.

Hovedregelen i borettslagslovens §5-19 er at alle kostnader til drift skal fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel. Samtidig åpner lovverket for at avvik fra dette kan skje "når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk" - noe styret har praktisert grunnet de ulike energikildene.

For synliggjøre borettslagets store energikostnader og for å motivere til reduksjon av strømforbruk (varmtvann/oppvarming) betaler hver andelseier hver måned inn et beløp til dekning av borettslagets budsjetterte kostnader knyttet til hver enkelt blokk. Ved varig reduksjon i enten forbruk eller energipris, har styret anledning til å øke eller redusere beløpene - aller helst det siste.

Styret anser det som hensiktsmessig at dagens praksis nedfelles i vedtektene for å hindre at fordelingsmetode svinger fra et styreår til det neste - for å sikre forutsigbarhet for andelseierne.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at det legges til et nytt og tredje punkt i vedtektenes kapittel 7:

"I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energikostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
Styrer vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk. "

5.3 Status vindusutskifting

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Vindusutskifting er allerede vedtatt i ekstraordinær generalforsamling des 2023.

Status

- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført. Grunnet div. utsatte frister er tilbudene fortsatt ikke åpnet og evaluert.

- Oppstart planlegges tidlig høst 2024.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.4 Status varmepumper for forvarming av tappevann i nr 16 og nr 18

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Installasjon av varmepumper er er allerede vedtatt i generalforsamling april 2023.

Status

- Prosjektledelse fra Usbl prosjekt / Xergico er leid inn.
- Opprinnelig tilbudt løsning (lagt til grunn i vedtak GF 2023) er evaluert og enkelte tilleggsposter og tekniske utfordringer er avdekket.
- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført for en alternativ løsning med gjenvinning av varme fra avkastluft på tak er gjennomført. En slik variant vil kunne gi vesentlig større energibesparelse enn opprinnelig konsept, men har også vist seg å koste ca det dobbelte. Takløsningen er derfor forkastet og vi arbeider videre med optimalisering av en løsning med luft-til-vann varmepumper på bakkeplan. Ekstrarunden med utredning av en takløsning har uansett vært fruktbar ettersom et svært stort energitap i form av overventilering ble avdekket i samme prosess.
- Prosjektet pågår fortsatt.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.5 Status justering av ventilasjonsmengder

Innsender: Styret

Borettslaget gjennomførte lørdag 03.02.2024 en drastisk nedjustering av ventilasjonsmengdene i alle tre bygg. Dette skjedde etter at det var avdekket at sentralt avkast over tak blåste ut 3-5 ganger det som tilsvarer forskriftsmessig ventilasjonsmengde for boliger. Dette er luft som er varmet opp i den enkelte boenhet og reduksjon vil derfor gi direkte reduksjon i samlete fyringskostnader. I forbindelse med justeringen har beboerne blitt bedt om å kontrollere luftgjennomstrømming i egen bolig og melde endringer, problemer og annet til styret. De fleste melder om ikke merkbar eller positiv effekt i form av mindre trekk. Enkelte har meldt om manglende trekk eller negativt trekk i enkelte kanaler. Dette er registrert og skal følges opp i sammenheng med installasjon av varmevifter når det kommer i gang.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.6 Informasjon om varmekabelforsikring - oppfølging av sak fra GF 2023

Innsender: Styret

GFsak fra 2023 vedr. mulig utelatelse av varmekabler fra 2006 fra borettslagets forsikringsavtale skrinlegges. Saken, som ikke ble vedtatt i 2023, var motivert av ønske om å redusere borettslagets forsikringspremie som i de siste årene har økt kraftig. Slik økning skyldes delvis skadehistorikk der våre hyppige varmekabelbrudd er sterkt representert. Økningen skyldes også generelt stor prisoppgang i forsikringsbransjen. Foreslått løsning fra 2023 og ulike alternativer har blitt undersøkt ytterligere, men skrinlegges fordi en slik endring ville slått svært ulikt ut for beboere med nye vs gamle skader, fordi den ikke anbefales av Usbls forsikringsavdeling og fordi styret ikke har lyktes med å få verifisert potensialet for besparelse.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.7 Status sanering og gjenoppbygging etter brann i 4. etasje nr 16

Orientering gitt i møtet for å få siste status.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thorbjørn Ravnaas Kristiansen og Anne Marte Blindheim er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Hansen for 2 år.
Valgt ble: Anette Maria Follestad for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ada Komani og Elise Hoedemakers er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elise Hoedemakers for 1 år.
Valgt ble: Mani Nikoo Sadredini for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Vedtak:
Valgt ble:
Ellen Lande og Per Willy Liholm

Nytt styre består av:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Ada Komani
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini

Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	15.04.2024
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Hilde Fadnes (sign.)	15.04.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kine Liholm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 275.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

Vedtak:
Det var ingen tilleggssaker i årets generalforsamling

6. Valg

6.1 Valg av leder

Eivind Nygaard er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Nygaard for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tiril Andrea Asbøll og Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Tiril Andrea Asbøll for 2 år.
Valgt ble: Aleksander Nordhagen Vik for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mani Nikoo Sadredini og Elise Hoedemakers er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elise Hoedemakers for 1 år.
Valgt ble: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ellen Lande og Per Willy Liholm

Nytt styre består av:

Styreleder: Eivind Nygaard
Styremedlem: Ronny Hansen
Styremedlem: Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem: Aleksander Nordhagen Vik
Styremedlem: Anette Maria Follestad
Varamedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen
Varamedlem: Elise Hoedemakers

Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Kine Liholm (sign.)	03.04.2025

Vedtekter

for

Vøyensvingen borettslag org nr 986 122 362

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. oktober2003, sist endret den 10. april 2024

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vøyensvingen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å rette seg etter borettslagets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, samt alminnelige regler for god og ordentlig orden og opptreden. Andelseier er gjort kjent med, har gjennomgått og aksepterer sameiets vedtekter og husordensregler som bindende for seg.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Erververen plikter å sende skriftlig søknad til borettslagets styre, og søknaden må være godkjent av styret, før innflytting kan finne sted.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter søknad om det er innvilget fra styret. Dyrehold til sjenanse for andre beboere skal opphøre når styret beslutter det.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

d) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Styret kan vedta regler for fremleie.

4 God orden og opptreden

(1) Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det vises til en hver tids gjeldende husordensregler.

(2) Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Alt arbeid som krever autorisasjon skal utføres av fagkyndig personell. Dokumentasjon av autorisasjon skal framlegges ved forespørsel.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rør nettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Styret skal samtidig med fagmann varsles uten opphold for utbedring.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran. Endringer som virker inn på fellesareal eller felles innretninger foretas på egen regning og risiko.

(3) Vedlikehold av utearealer tilknyttet sokkelleilighetene tilfaller de respektive leilighetene.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak; Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

(7) Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseierer, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

(8) Erstatningsansvar

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å

regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

(9) Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dør type, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag.

(10) Ansvarskart for andelene. Dette følger vedlagt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

(1) Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontroll rutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

(2) Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes. I tillegg plikter andelseieren å gi tilgang til borettslaget for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

(3) Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

(4) Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Fristen for pålegg om salg er tre måneder. Dersom ikke andelen er solgt innen de tre månedene, kan borettslaget selge andelen.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fordeling av energikostnader

I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energikostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte:
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
Styrer vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan treffe vedtak når minst tre styremedlemmer er til stede, og minst to stemmer for vedtaket. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn en tredjedel av samtlige styremedlemmer.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,

c) salg eller kjøp av fast eiendom,

d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 10-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering av generalforsamlingen.
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og vara medlemmer.
- Innsette valg komité på tre medlemmer for neste periode.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet utsettes vedtak i saken til en ekstraordinær generalforsamling. Styret sørger for å kalle inn til denne.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003.

Husordensregler for Vøyensvingen brl.

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

Ro i leiligheten
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

Husdyrhold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Husholdningsavfall
Vår bydel er en del av et pilotprosjekt for kildesortering. Husholdningsavfall legges som før i avfallsbeholdere for papir/papp eller restavfall. I avfallsbeholder for **papir**/papp er det ingen endring. I beholder for **restavfall** skal dette nå sorteres. I de grønne posene (som vi har mottatt av Renholdsetaten) skal alt matavfall legges. I de blå posene skal all plast legges og all annen restavfall legges i husholdningsposer som er vrengt. NB! Husk å knyte posene godt med to knuter. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet. For alt annet avfall, se **"Andre praktiske regler – Søppelsortering."**

Renhold
Trapper og gelendere vaskes en ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

Vaskeri- og tørkeplass
Vaskeri brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Markiser og andre utvendige gjenstander
Anskaffes blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

Markiser, paraboler etc er ikke tillatt av byantikvaren da bygningene er på antikvarens gule liste.

Kasting av gjenstander fra balkonger og vinduer
Det er forbudt å kaste enhver form for gjenstand, inklusive sigarettsneiper, ølkorker og lignede ut fra balkong og vinduer. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skader, forårsaket av ting som kastes eller mistes, på personer eller ting som befinner seg under.

Sykkelparkering
Sykler parkeres i eller ved de dertil innrettede sykkelstativene. Styret v/vaktmester kan uten varsel flytte sykler som låses fast til gjerde ved inngang eller håndløper ved trapp til sykkelbod.

Motorkjøretøyer
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

Meldinger fra borettslagenes styrer gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Andre praktiske regler:

Søppelsortering:
Det er fortsatt et ganske stort problem at beboere kaster/setter ting i søppelskuret som ikke er i henhold til sortering når det gjelder restavfall eller papiravfall. Eksempler på dette er poser med glassflasker, knuste platetopper, varmeovner, gamle stoler +++. Selv om dette legges oppi restavfallet, så fjerner renovasjonsetaten dette fra beholder og setter det igjen. Dette på grunn av at slikt avfall kan føre til skade på kverna i bilene.

Glass og metall må puttes i beholderne som er egnet for det. Blant annet finnes det et returpunkt i Vøyensvingen 4, Ila Eldresenter litt lenger nedi gata. Større ting og spesialavfall må leveres til en av Miljøstasjonene i byen. Har du ikke mulighet til dette selv, kan du kontakte vår vaktmester André Munoz (tlf 466 37 787), og så tar han hånd om dette mot betaling.

Er du usikker på hva som går i de ulike søppelbeholderne (papp/papir og restavfall), ta en kikk på plakatene som henger over dem.

Restavfall tømmes hver mandag, onsdag, og fredag. Papp/papir tømmes hver tirsdag.

Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, møbler, madrasser eller andre uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller, trapper og søppelrom. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring

Rengjøring av ganger hver fredag:
Det er viktig at vaskerne kan jobbe uhindret. Derfor må hver enkelt beboer ta ansvar for at man ikke har noe stående/liggende ute i gangene fredags morgen. Vaskerne

kommer ganske tidlig, derfor er det å anbefale at man tar inn dørmatter med mer, torsdag kveld.

Vaskemaskiner og tørketromler
Gjennomgående er det mange reparasjoner på maskinene som står i våre felles vaskerom. Dette er svært kostbart. Styret ber om at hver enkelt tar ansvar for å få ned antall reparasjoner gjennom å forholde seg til anvisningene for maskinene som henger på hvert vaskerom.

Dersom det viser seg at det er de samme maskinene som går igjen med hensyn til behov for service, kan det være nødvendig å se på en løsning der vi må begynne å fakturere beboerne. Dette være seg enten deling av fakturaen på de beboerne i den aktuelle gangen, eller at det legges på husleien til alle beboerne.

Boder:
Lys i egne boder er det beboer selv som har ansvar for å skifte ved behov. Dette kan gjøres av vaktmester, mot betaling fra beboer.

Fremleie av leiligheter:
Styret ønsker å ha en liberal holdning til fremleie av leiligheter, men minner om at søknad for fremleie skal godkjennes av styret. Dette også av sikkerhetsmessige grunner slik at vi vet hvem som bor i borettslaget ved eventuell brann.

Røyking og sneiper:
Det er fortsatt litt problemer med røyking og da kasting av sneiper. Disse skal fortsatt ikke knipses ut fra balkonger, og det er hver enkelt sitt ansvar at gjester heller ikke gjør dette. Det er også stor sjenanse for naboer når det røykes på balkongen. Styret oppfordrer til å røyke utenfor hovedinngangene. For de som røyker utenfor inngangene, ber styret om at man tar hensyn til andre beboere som ikke røyker, og trekker bort fra inngangspartiet. Det er satt opp askebeger ved inngangspartiene hvor sneiper kan stumpes. Sneiper skal ikke kastes på bakken eller på plenen.

Boligopplysninger:

Vŋyensvingen Borettslag		V³ r ref.:	868/402	Fŋdselsdato eier:	06.10.1997
Vŋyensvingen 14		Type:	Borettslag frittst³ ende		
0458 OSLO		Eiere:	Mikkel J ohnsen Moland		
Organisasjonsnr:	986 122 362	Andelsnr:	402		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 310

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 913
	Fellesl³ n brannvarsling - Avdrag	40
	IN-l³ n - Avdrag	298
	Husleietillegg fellesstrŋm nr. 14	212
	Fellesl³ n 1 - Renter	696
	IN-l³ n - Renter	245
	Husleietillegg fjernvarme nr. 14	753
	Fellesl³ n 1 - Avdrag	854
	Fellesl³ n brannvarsling - Renter	50
Tilleggsytelser:	Nedbetaling omkostning p³ kobling fjernvarme	50
	Bredb³ nd	199

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	215 633	Gjeld siste ³ rsoppg.:	211 679
Klient ajourf. l³ n:	33 438 028,14	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	30 501 989

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 15160111760, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 14.05.2025: 8 631 187
Andel av saldo: 53 302
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2036)
L³ n med IN-ordning

L³ nenummer: 15160111051, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 5.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 14.05.2025: 20 817 374
Andel av saldo: 151 639
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2036)

L³ nenummer: 16369097842, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 14.05.2025: 1 137 593
Andel av saldo: 0
Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)
L³ net er kun fordelt p³ andeler i nr. 16 og 18

Boligopplysninger:

Vøyensvingen Borettslag	V³ r ref.:	868/402	Fødselsdato eier: 06.10.1997
Vøyensvingen 14	Type:	Borettslag frittst³ ende	
0458 OSLO	Eiere:	Mikkel Johnsen Moland	
Organisasjonsnr: 986 122 362			

3: Fellesgjeld

L³ nenummer: 16369097826, DNB Bank ASA
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 14.05.2025: 1 569 809
Andel av saldo: 10 693
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eivind Nygaard
Adresse: Vøyensvingen 14 C
Postnr/-sted: 0458 OSLO
Telefon: Mob.: 97782475
E-post: voyensvingen@gmail.com
Webside: www.voyensvingen.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 14.05.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	211 679	Andre inntekter:	1 169
Annen formue:	8 549	Utgifter:	11 973		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	131 356
Andelsnr:	402	Partialobligasjonsnr:	402

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1950
G³ rds/bruksnr:	219/241
Bygningstype:	Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2284

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89112257

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2004	SSBnr:	H0402
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Boligopplysninger:

Vnyensvingen Borettslag	V³ r ref.:	868/402	Fnjdselsdato eier:	06.10.1997
Vnyensvingen 14	Type:	Borettslag frittst³ ende		
0458 OSLO	Eiere:	Mikkel J ohnsen Moland		
Organisasjonsnr: 986 122 362				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Det er etablert et energitillegg som faktureres sammen med felleskostnadene.
Tillegget er basert p³ forventet og historisk forbruk av strnjm/fjernvarme til oppvarming og varmtvann.

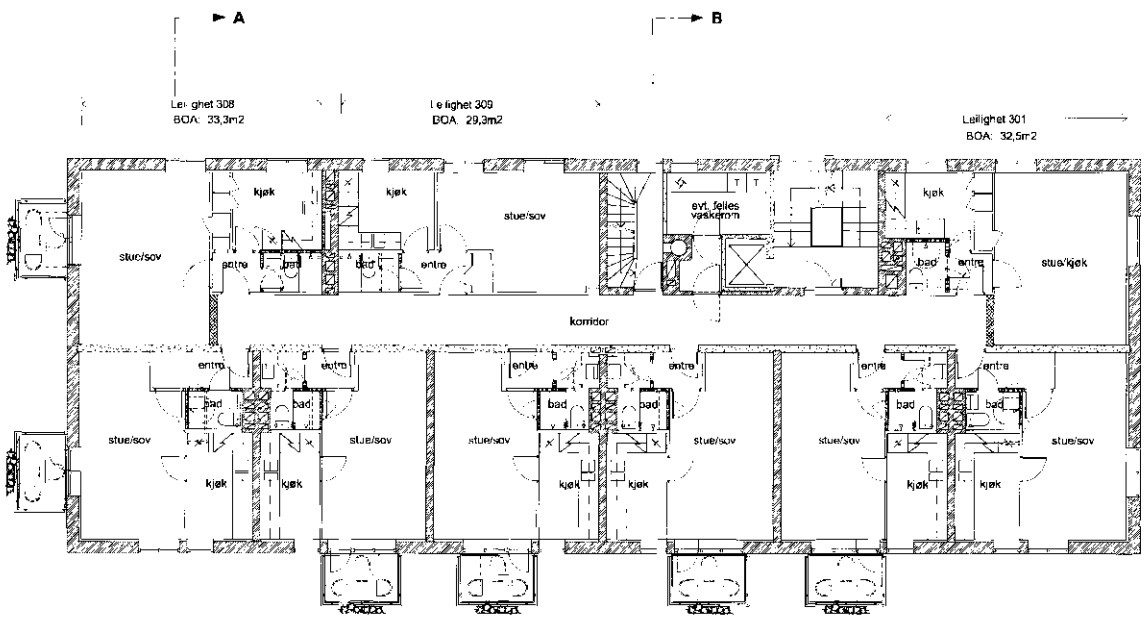
Informasjon til nye beboere:
https://voyensvingen.no/sider/ny-i-borettslaget-se-her

Andelene i Vnyensvingen 14 har et tillegg til felleskostnadene for ³ dekke innkostnadene til etablering av fjernvarmeanlegg. Tillegget p³ 50,-/mnd. lnjper ut april 2030.

Eiendomsskatt faktureres fra skattemyndighetene til borettslaget.
Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier normalt i mai og september m³ ned..
Kravet fnjlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fnjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnjpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snjrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



NB! Alle mål må kontrolleres på stedet av bedriftspersoner, før bestillinger og produksjon settes i gang

Tegnforklaring

- Eksisterende betongvegg
- Eksisterende murvegg
- Eks. stål-vegg
- Ny innvendig vegg
- Rives

5

REHABILITERING VØYENSVINGEN 14

Ny plan 3. etasje (og 4. og 5. etasje)

Mål 1:100 Dato 14.03.05 Filnavn N14-03.dwg

Arkitektkontoret Lene Frank as
Nedre Slottsgate 11 0157 OSLO
E-mail: firmapost@lenefrank.no
T/f: 22 42 21 97
Faks: 22 42 46 99
www.lenefrank.no

Tegn. nr.: N 14 - 03

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 670/45-

Ekspedisjons-Dokument 6.

angående Våningshus

på matr.-nr. 14 Vøienvingen "Gløtt VII"

Innlevert ..... Attestert 31/1-53

Sendes ~~herr~~ BRANNSJEFEN

til besiktigelse.

~~til uttalelse i anl. bl.~~ i henhold til kanf. med herr Bj. Solli

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 4/10 1952.

Kaare Reybo
e.bem.

OSLO BRANDVESEN
III

Rm

OSLO BYGNINGSKONTROLL
17020 14 OKT 1952

Over
Tilbakesendes
under henvisning til vedlagte rapport
fra
Oslo brandvesen den 31/10 19 52

J. Strøm

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kine Liholm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 275.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

Vedtak:
Det var ingen tilleggssaker i årets generalforsamling

6. Valg

6.1 Valg av leder

Eivind Nygaard er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Nygaard for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tiril Andrea Asbøll og Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Tiril Andrea Asbøll for 2 år.
Valgt ble: Aleksander Nordhagen Vik for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mani Nikoo Sadredini og Elise Hoedemakers er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elise Hoedemakers for 1 år.
Valgt ble: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ellen Lande og Per Willy Liholm

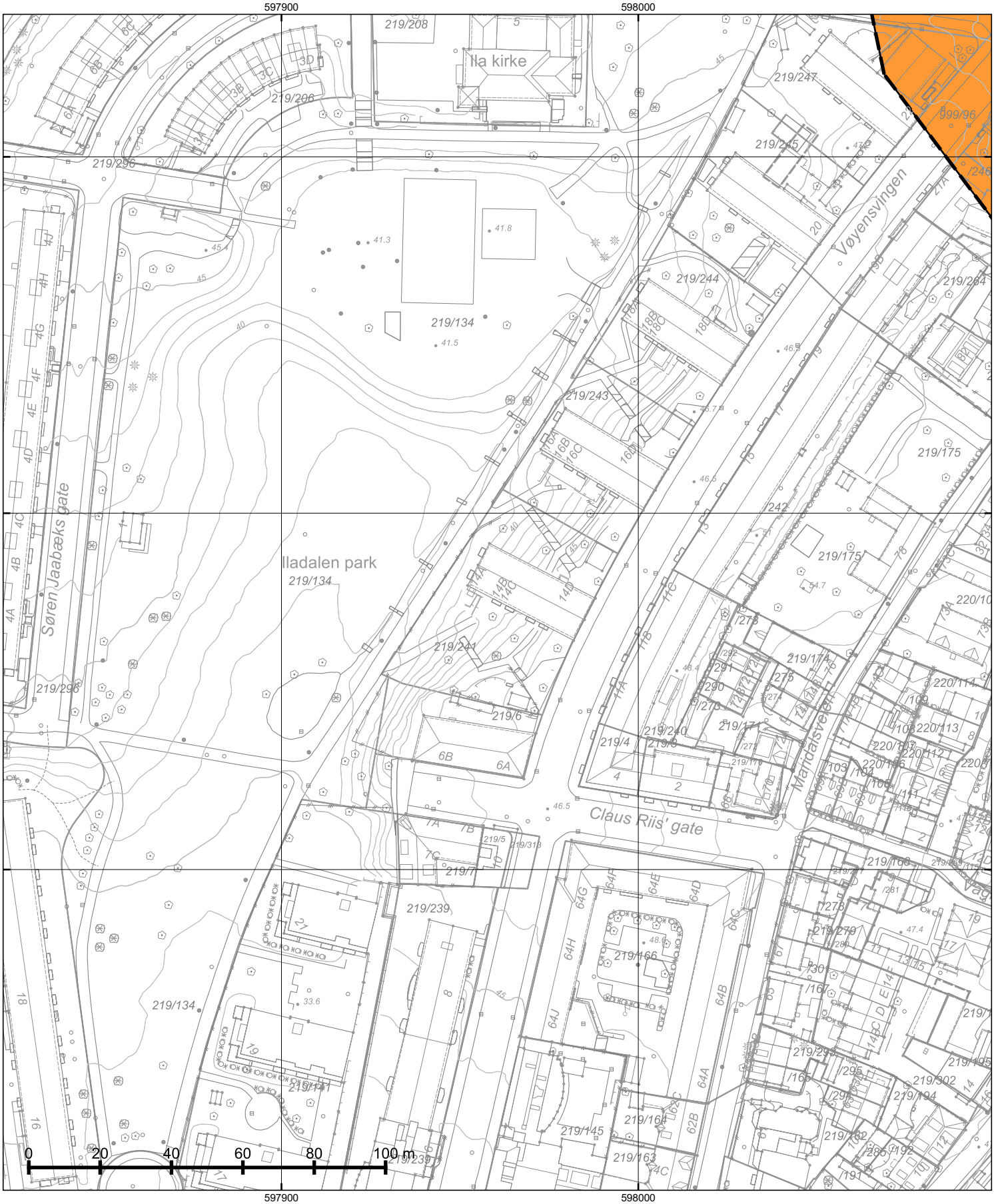
Nytt styre består av:

Styreleder: Eivind Nygaard
Styremedlem: Ronny Hansen
Styremedlem: Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem: Aleksander Nordhagen Vik
Styremedlem: Anette Maria Follestad
Varamedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen
Varamedlem: Elise Hoedemakers

Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Kine Liholm (sign.)	03.04.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

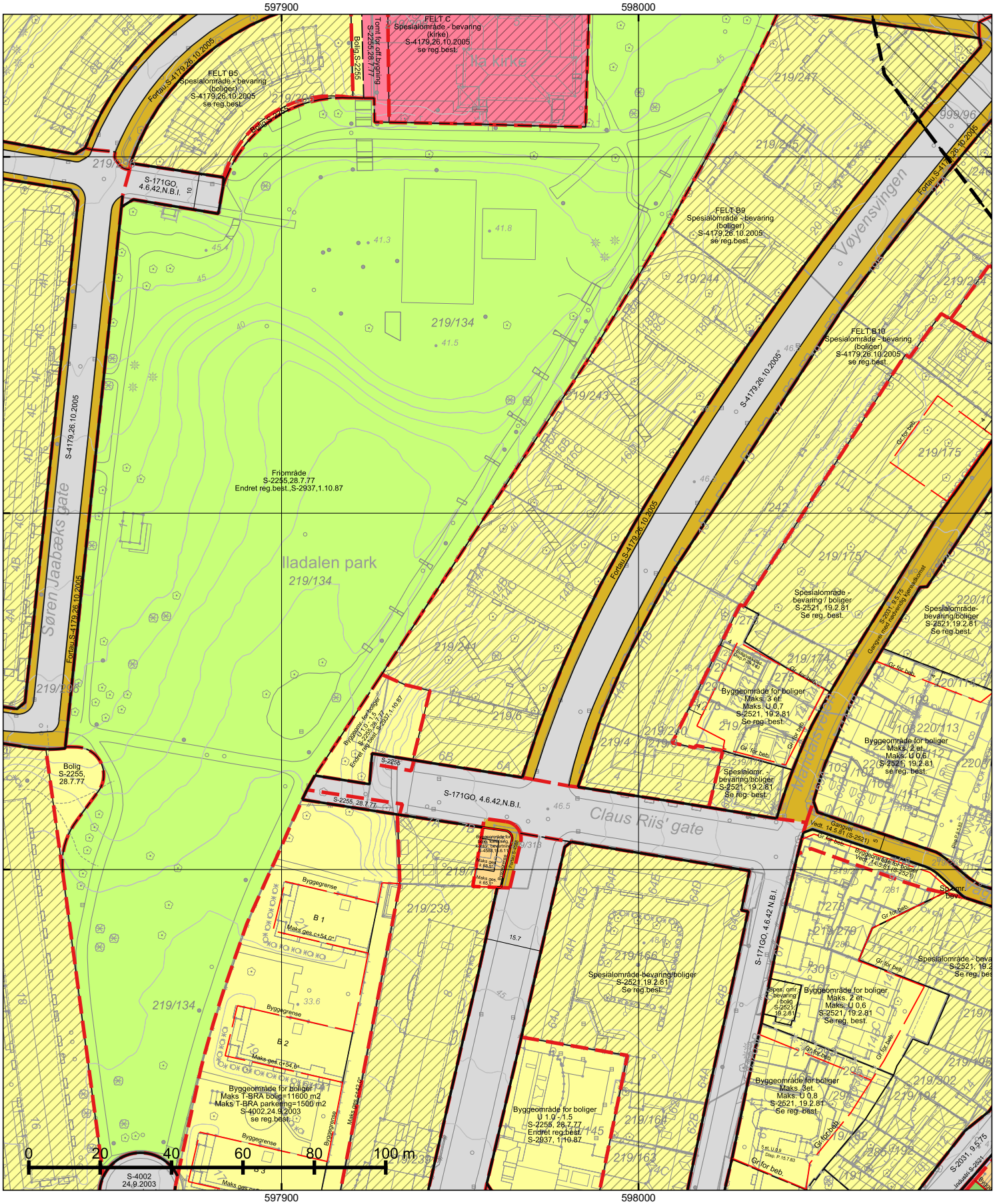
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142974/ 86512110
Deres ref.: 19738/ ESPENAA
Adresse: VØYENSVINGEN 14D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/241

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

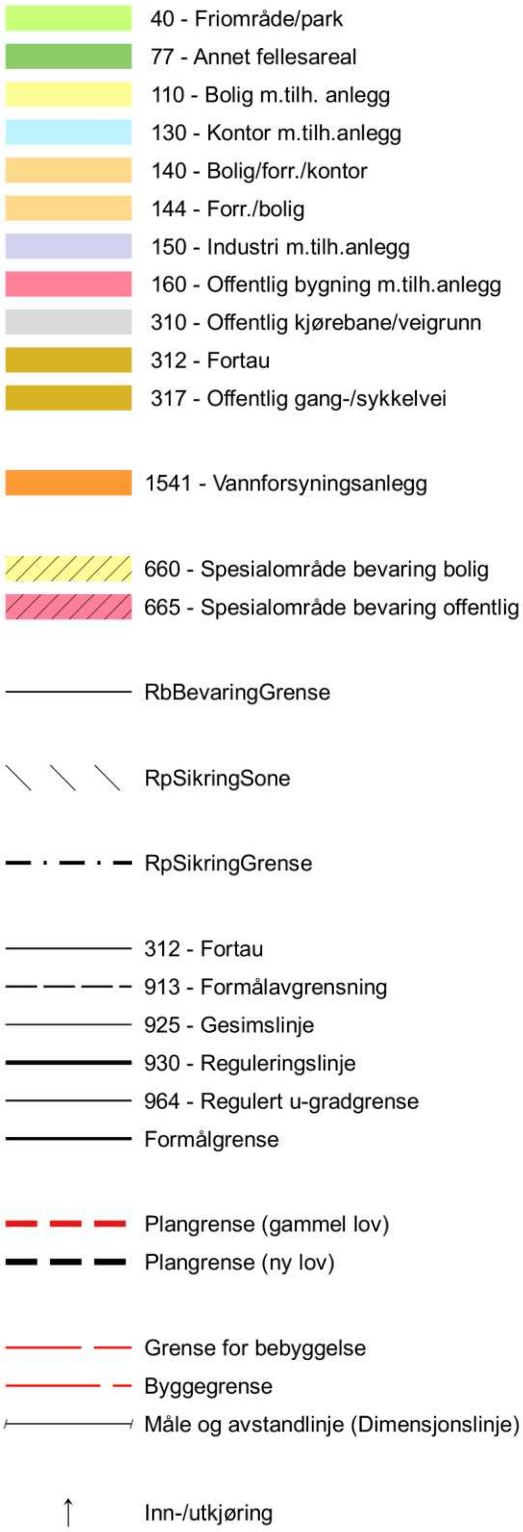
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

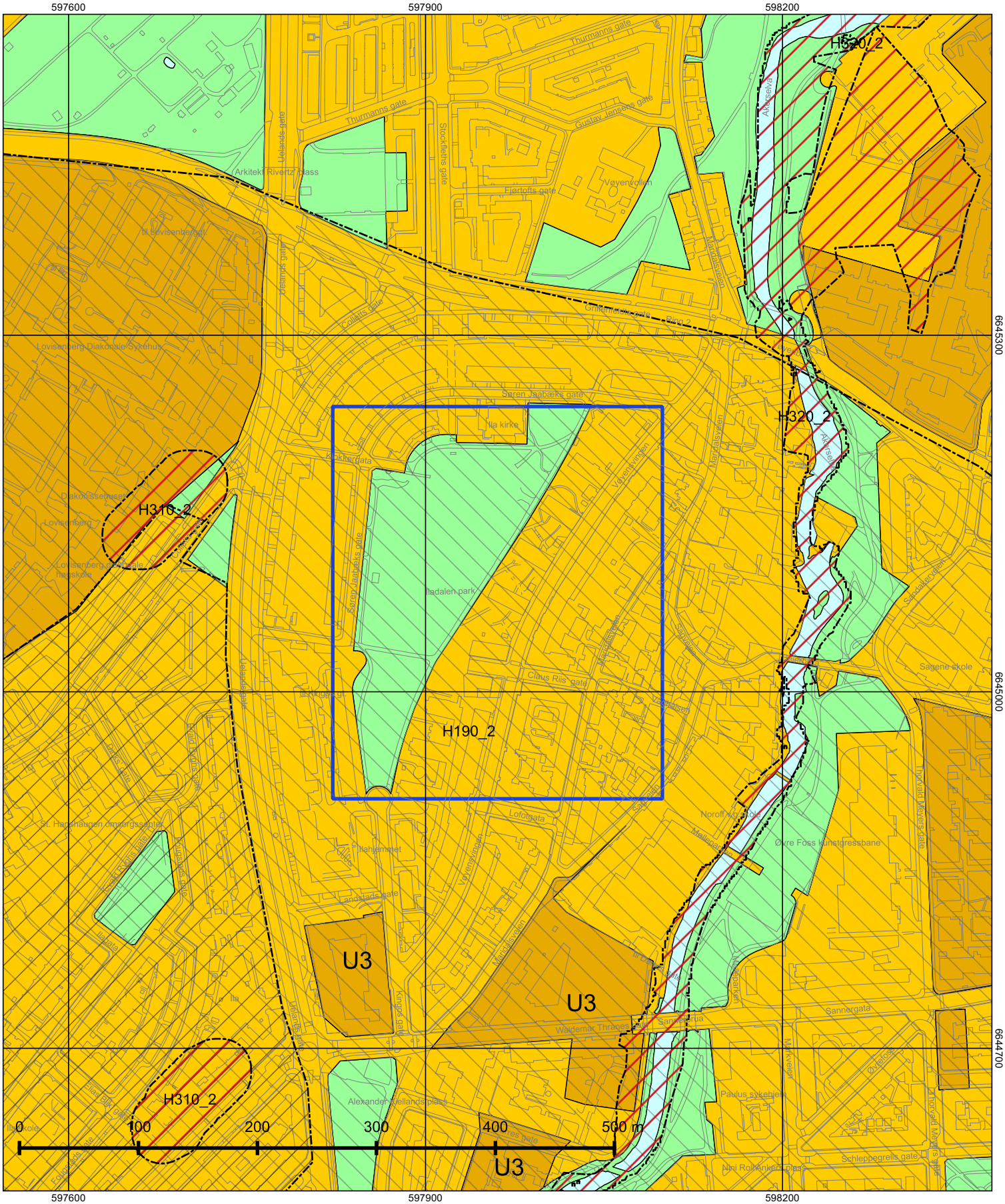
PlottID/Best.nr: 142974/ 86512110
Deres ref.: 19738/ ESPENAA
Adresse: VØYENSVINGEN 14D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/241

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142974/86512110
Deres ref.: 19738/ ESPENAA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902385

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. RAP -199902385 datert 30.04.2004, revidert 08.11.2004. og 22.06.2005.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

3.1 Arealbruk

Det tillates etablert kontorer og barnehage i lavblokkens 1.etasje. Det kan settes av inntil 100 m² til barnehage. Eksisterende bygning i Kingos gate 22 bør inngå som en del av et nytt anlegg for eiendommen. Barnehagen skal disponere et areal utendørs på minimum 150 m². Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. leilighet.

3.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

3.3 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet.

3.4 Utforming

Punkthusene skal ha tak med ensidig fall mot øst på maksimalt 5 grader. Punkthusene skal ha pussede eller slemmede fasader i lys farge. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 1 meter utenfor viste byggegrenser. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Bygninger og utearealer skal utformes med god tilgjengelighet.

3.5 Avkjørsel og parkering

Området skal ha avkjørsel fra Kingos gate, via felt B1, som vist med piler på plankartet.
Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Leilighetssammensetning

De nye boligene skal samlet ha en leilighetssammensetning med minst 30 % 4-roms leiligheter eller større, maksimalt 30 % 2-roms leiligheter og ingen 1-roms leiligheter.

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

4-roms leilighet	minimum BRA = 100m²
3-roms leilighet	minimum BRA = 80m²
2-roms leilighet	minimum BRA = 60m²

3.7 Utomhusplan

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Rampe langs østsiden av Uelandsgate 57, mellom øvre og nedre del av gårdsrommet, skal opprettholdes. Eksisterende store edelløvtrær skal bevares så langt det er mulig.

§ 4. *Spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11)*

4.1 Arealbruk

Eksisterende forretnings- og kontorlokaler tillates opprettholdt. Eksisterende barnehage i Vøyensvingen 20 og 22 tillates opprettholdt. Det skal settes av minimum 500 m² uteareal.

4.2 Utforming

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller

karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

4.3 Retningslinjer for fasadetiltak
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på hvordan tiltaket forholder seg til "Retningslinjer for fasadetiltak på bygninger i Iladalen" datert 16.11.2004.

4.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse for rehabiliteringstiltak på bygning eller utomhusarealer, skal det sendes inn utomhusplan sammen med søknaden. Planen skal gi mest mulig helhetlige løsninger på tvers av enkelteiendommer. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle deler av uteområdet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. Spesialområde bevaring av kirke, felt C

5.1 Utforming, plassering og høyde
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Avkjørsel og parkering
Avkjørsel til kirken skal være fra Søren Jaabæks gate. Parkeringsplasser for kirken skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune innenfor egen eiendom.

§ 6. *Fellesbestemmelser*

6.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttelses tiltak, skal vedlegges søknad(er) om tillatelse for byggetiltak. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byutvikling

Kdp. nr. 17
Vedtatt 22.04.2009

Kommunedelplan for torg og møteplasser







Plan- og bygningsetaten

Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

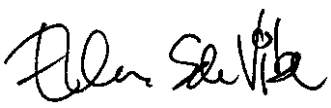
Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre utearealer ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

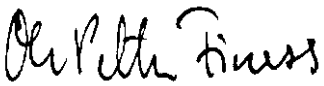
Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010



Ellen S de Vibe
Etatsdirektør



Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

”1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

”Indre Oslo” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by vest” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
”Ytre by øst” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
”Ytre by syd” datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret.”

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers uteareal. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og

historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/ møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/ møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/ møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/ møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/ plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres

minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.

• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass

Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av soloppfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning

Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass

For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak

Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass

I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak

Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/ møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/ torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
• Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
• For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

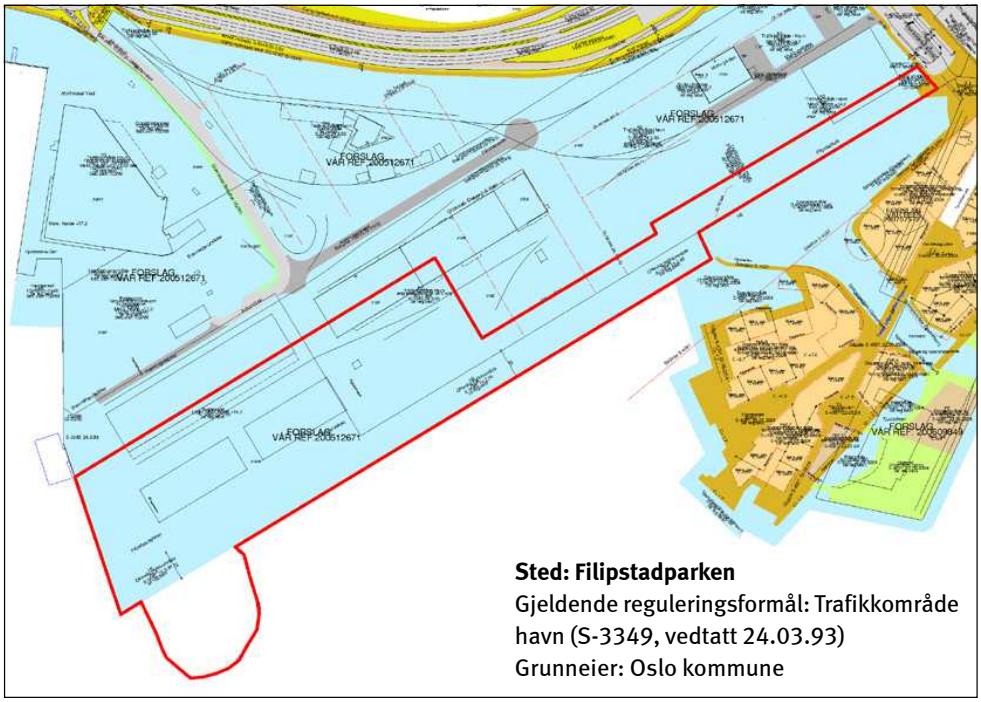
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

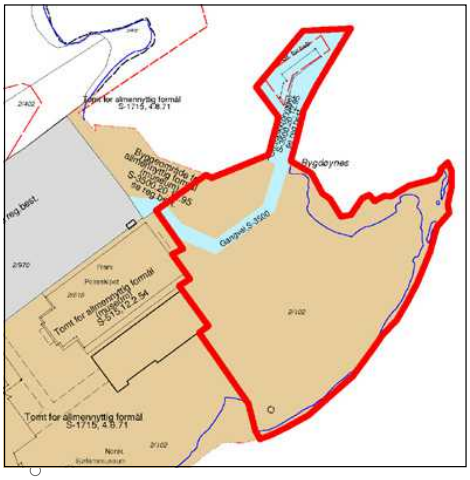
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

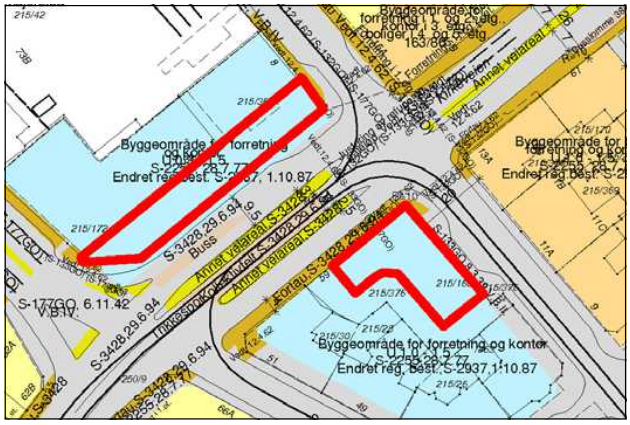


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



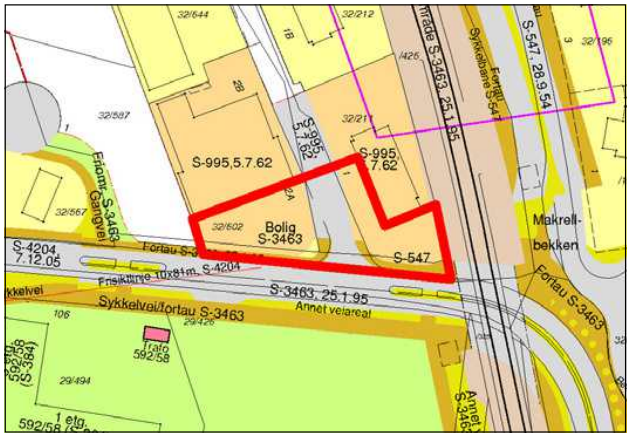
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

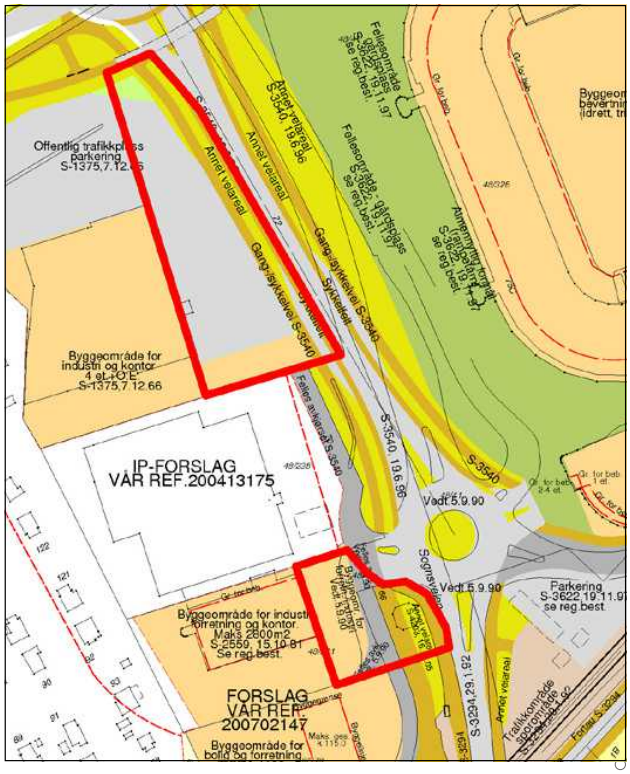
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

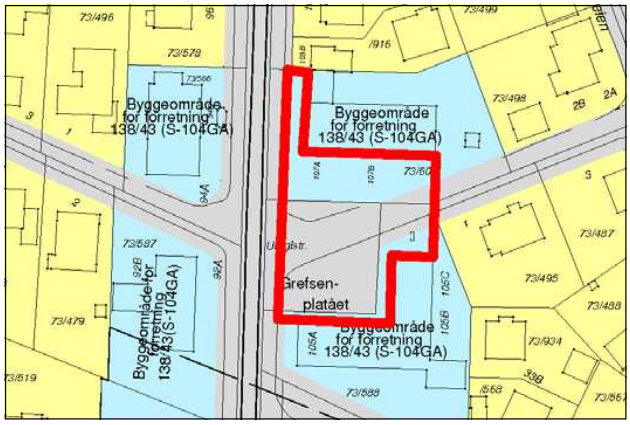


Bydel Nordre Aker

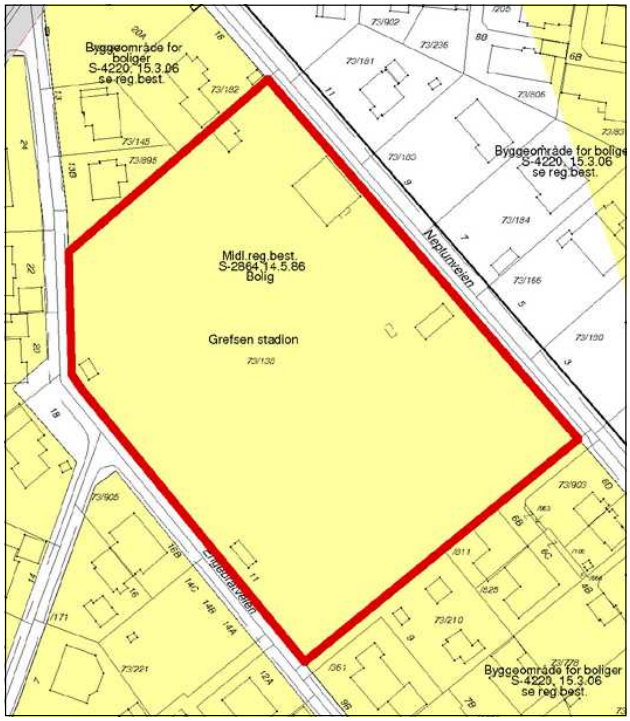
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



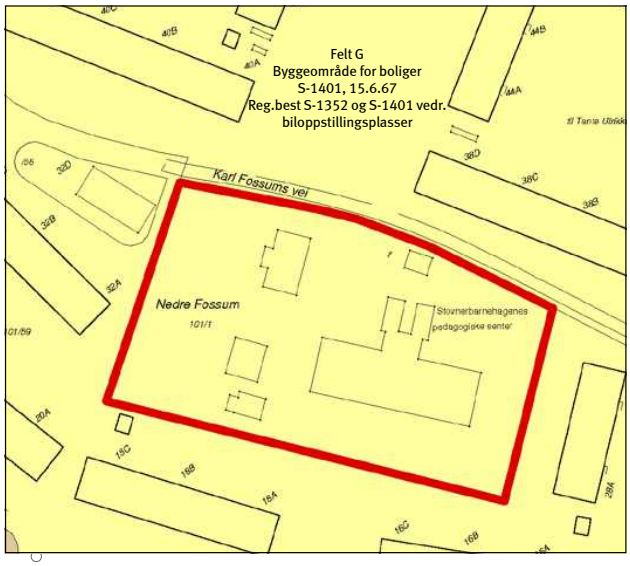


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning (S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (midlertidige reguleringsbestemmelser, S-2864, vedtatt 14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

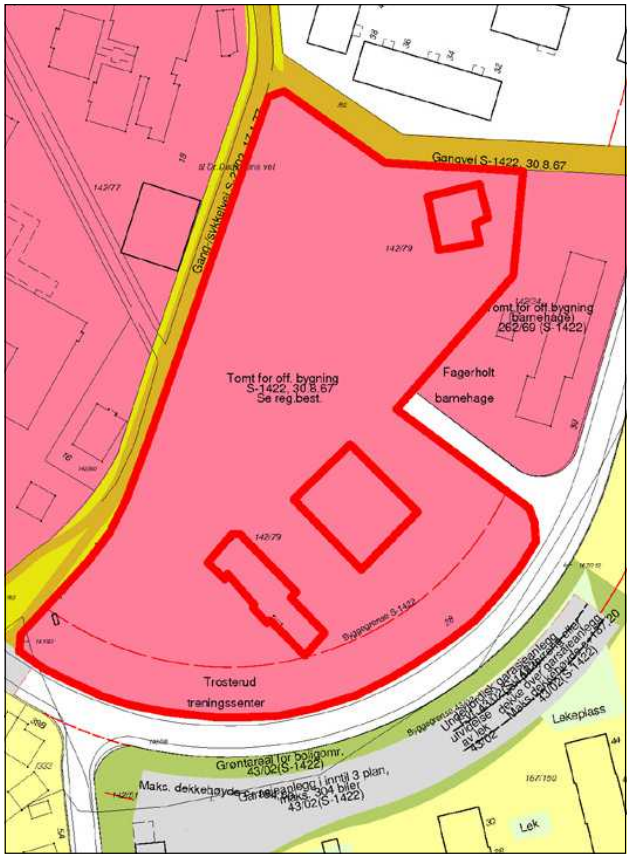
Bydel Stovner



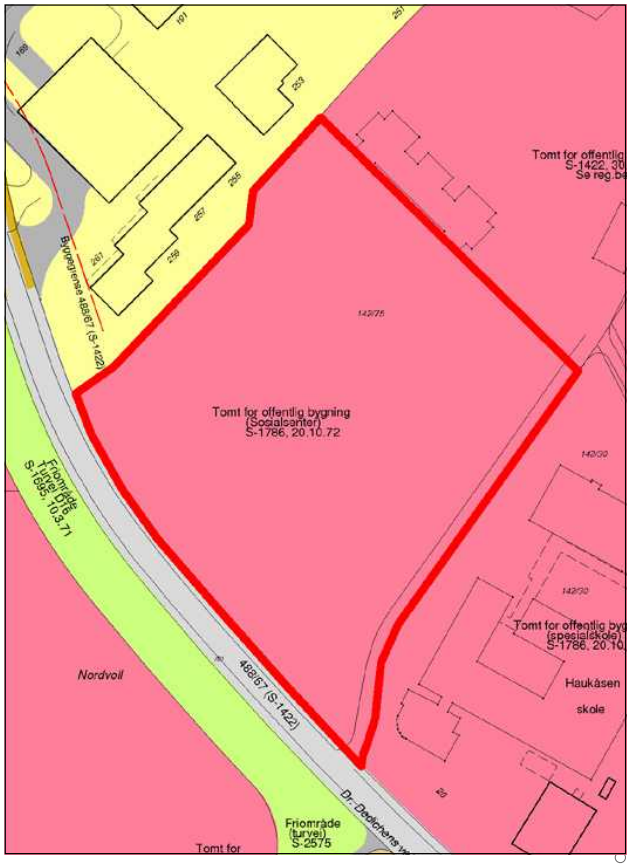
Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig (S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

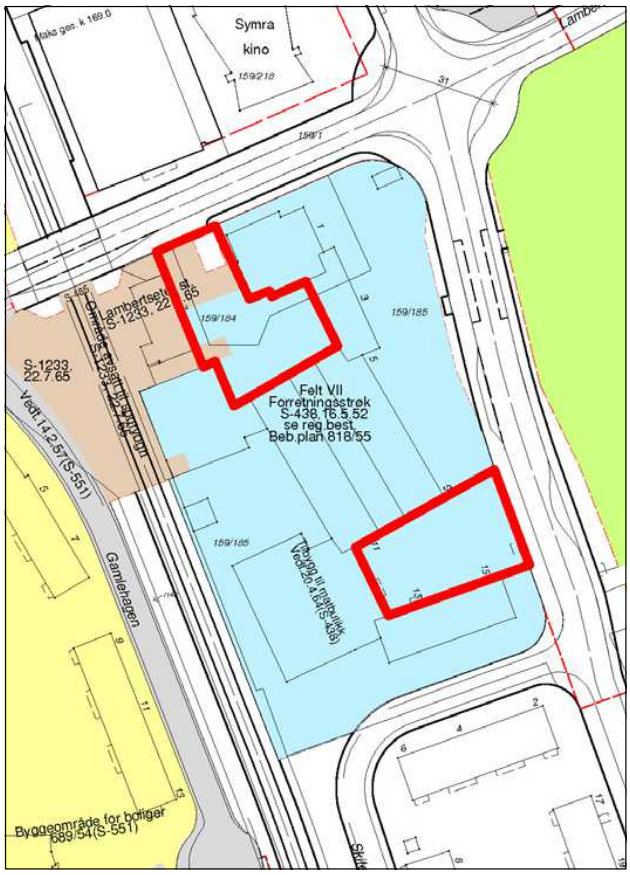
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

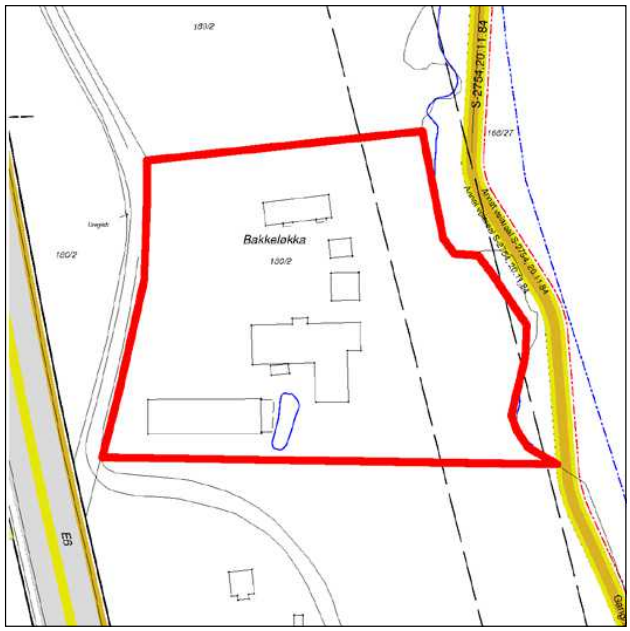


Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommune-delplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommune-delplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommune-delplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeids-prosjektet "Levende Oslo"		Samarbeids-prosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklings-plan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønn-strukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte regulerings planer/kommune-delplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike del-områder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike del-områder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlings-program	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlings-program	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlings-program	Sentrum + Haus-manns-kvartalene			(X)	(X)
Program for gateopp-rusting – Indre Oslo	Revideres	Handlings-program	Indre Oslo				X
Stasjoner og til-gjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlings-program	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under be-handling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- Torg/plass, som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- Annen overordnet møteplass, som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Makrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- Overordnet forbindelse er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- Lokalt torg/møteplass er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for ulik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"***
Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

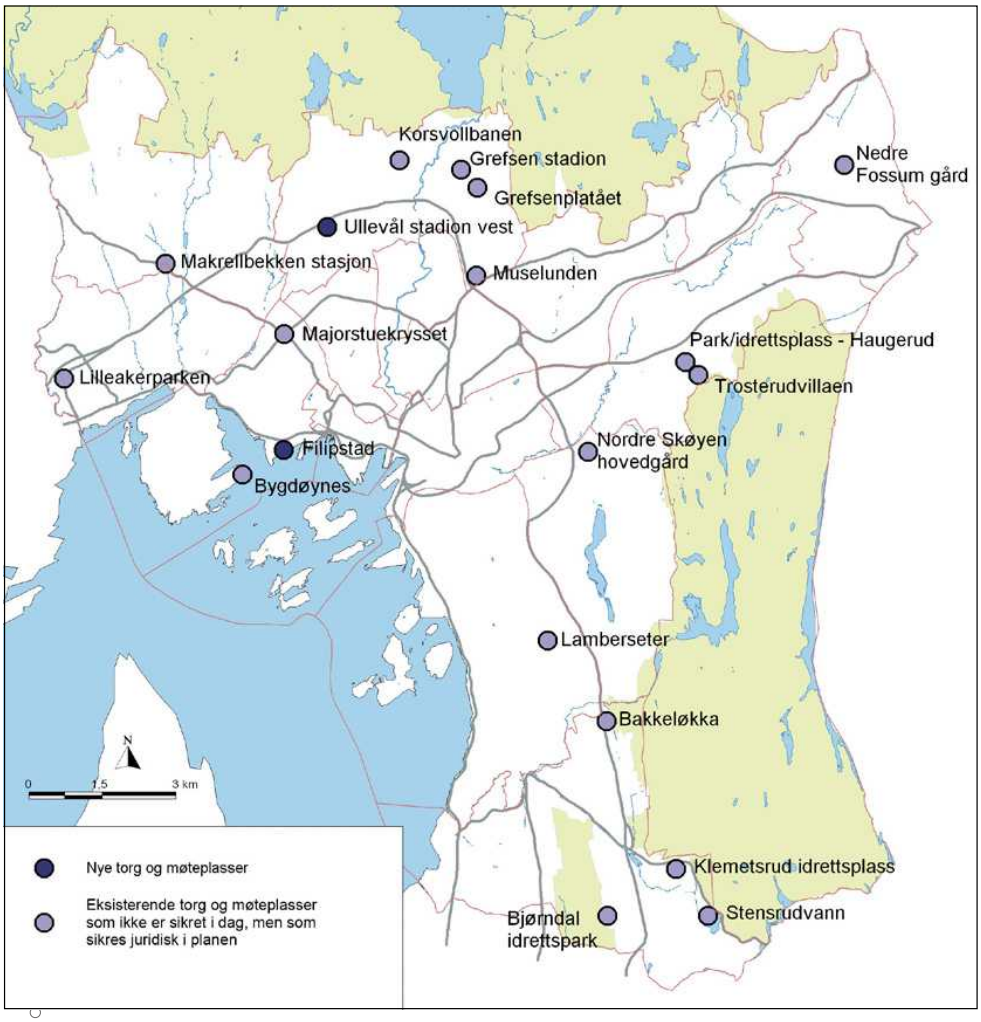
Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette framgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvolldammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



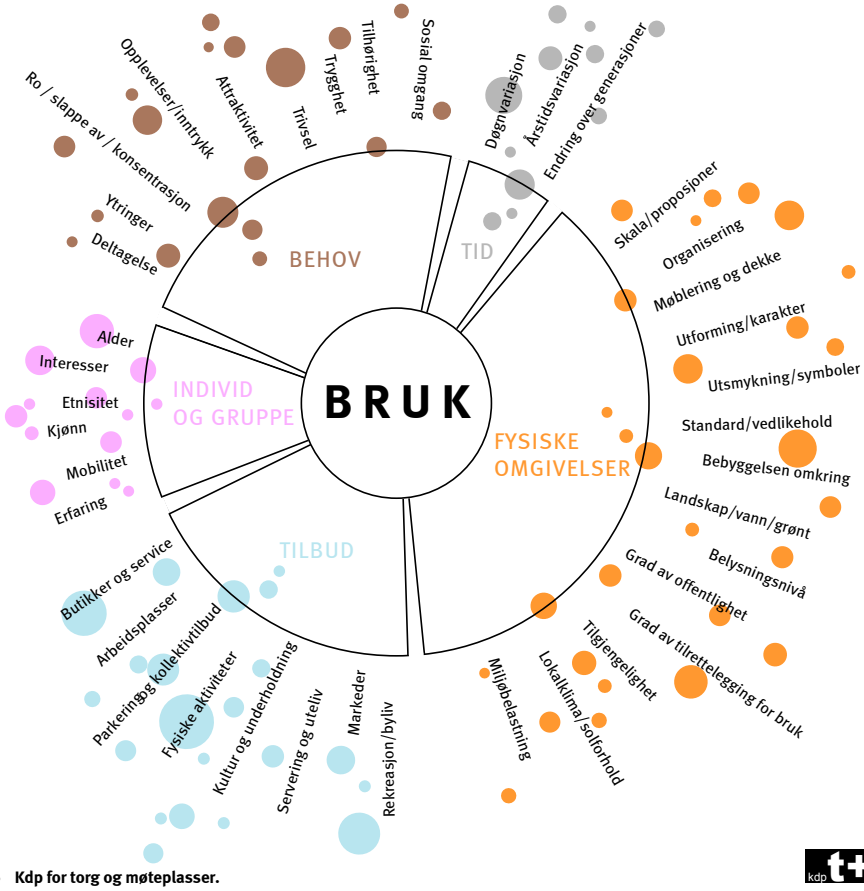
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.





"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente

Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen

I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

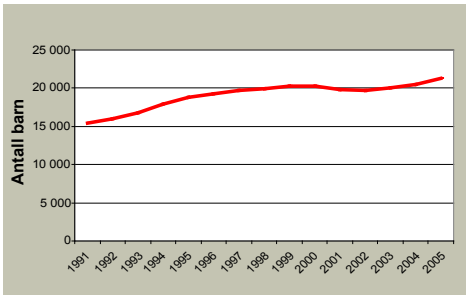
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Groruddalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige utearealer og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på utearealer ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, gravplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

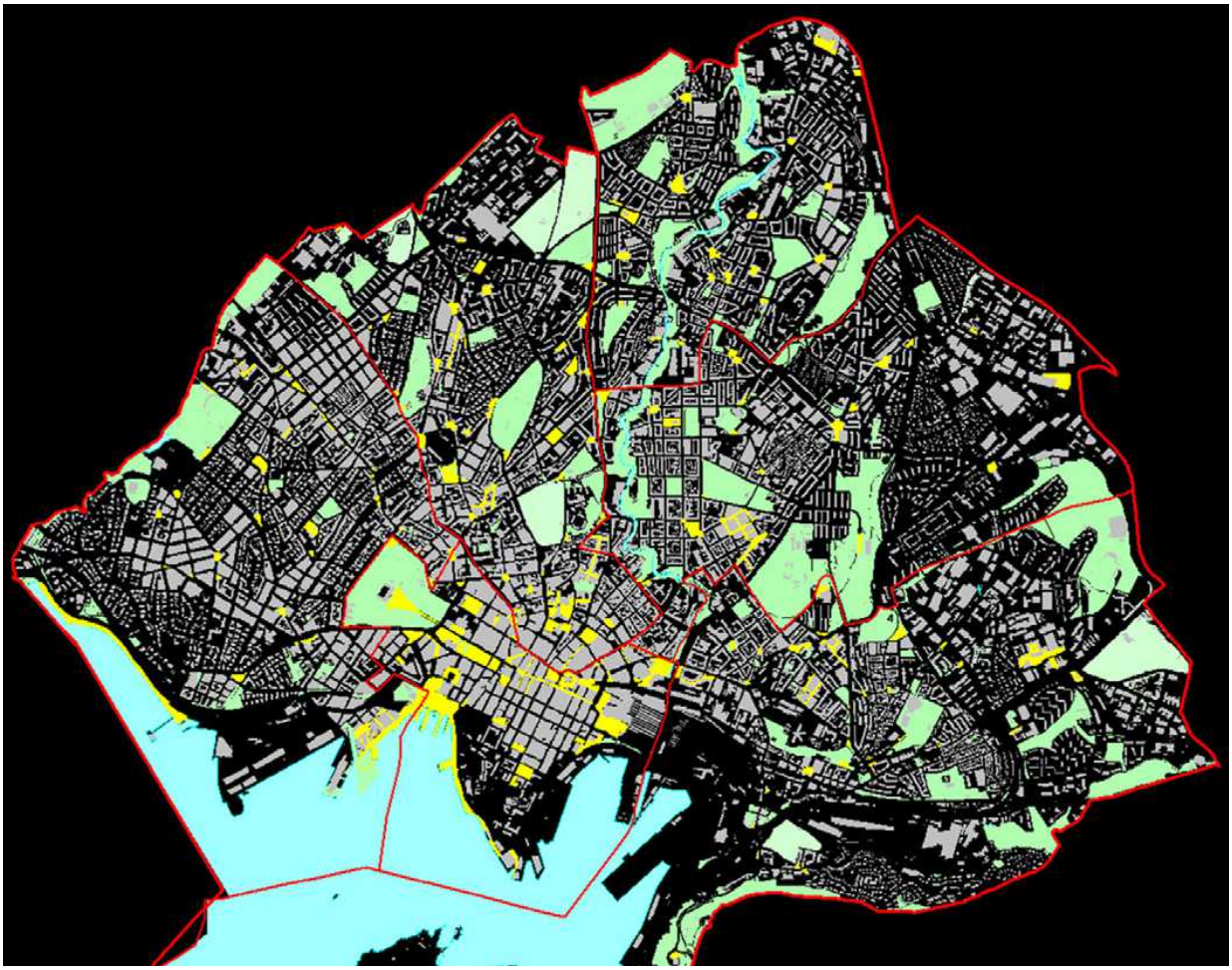
6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drabantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentraene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skiktning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv.... Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m

kommunedelplan for torg og møteplasser



Vøyensvingen 14D

Nabolaget Iladalen - vurdert av 418 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

BARNEHAGER

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	2 min 0.1 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ila	1 min
Matkroken Kingosgate	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	5 min
Apotek Kiellands Hus	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	5 min

SPORT

Iladalen park kunstgress	2 min
Sagene skole	7 min
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

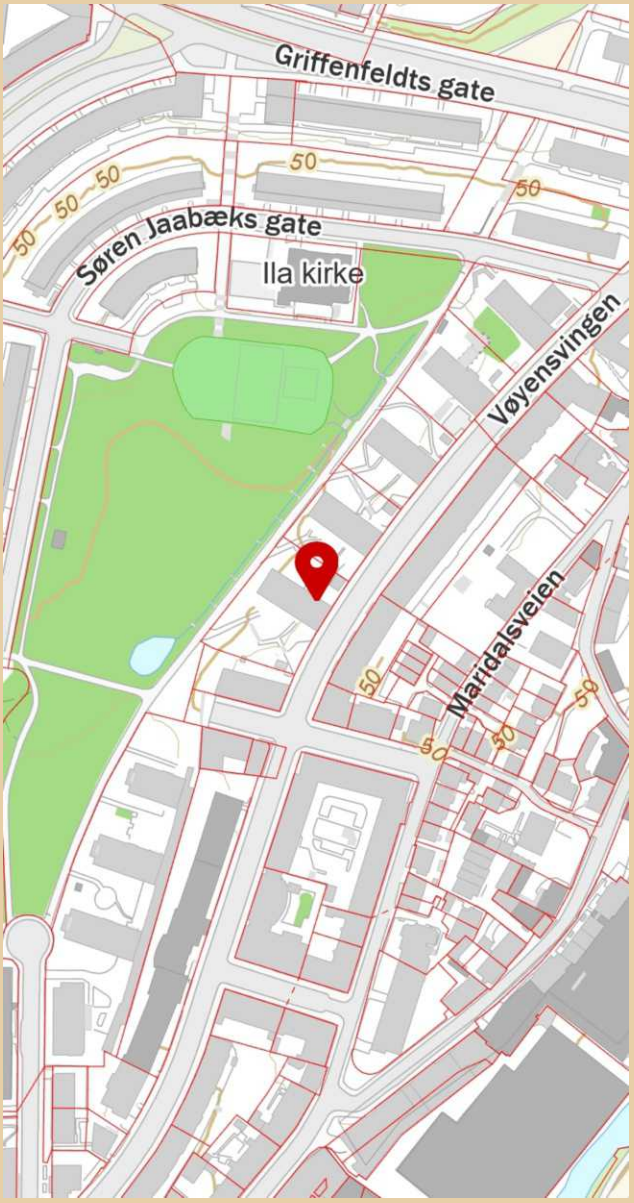
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Vøyensvingen 14D

Nabolaget Iladalen - vurdert av 418 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

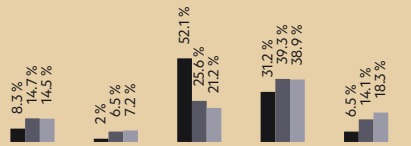
BARNEHAGER

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	2 min 0.1 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ila	1 min
Matkroken Kingosgate	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel

SPORT

Iladalen park kunstgress	2 min
Sagene skole	7 min
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

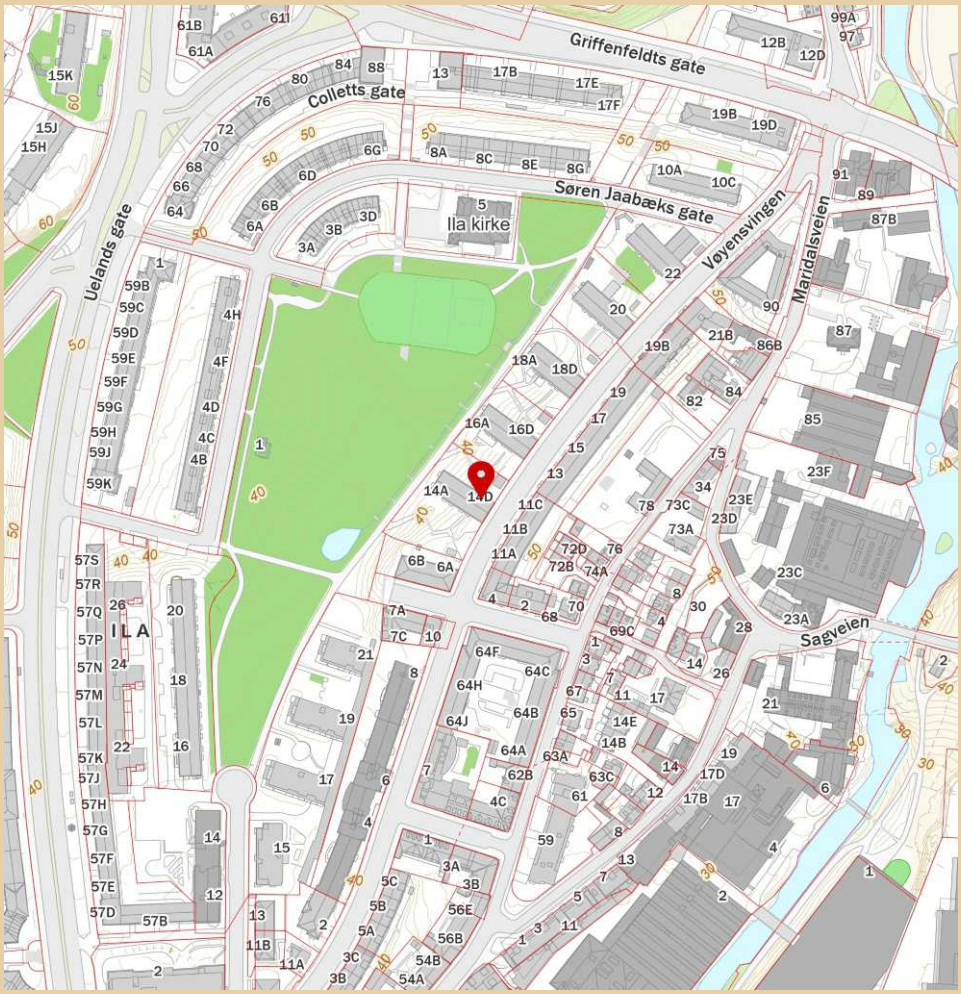
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vøyensvingen 14D

Nabolaget Iladalen - vurdert av 418 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	4 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

BARNEHAGER

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	2 min 0.1 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ila	1 min
Matkroken Kingosgate	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	5 min
Apotek Kiellands Hus	5 min
Kiellands plass Vinmonopol	5 min

SPORT

Iladalen park kunstgress	2 min
Sagene skole	7 min
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

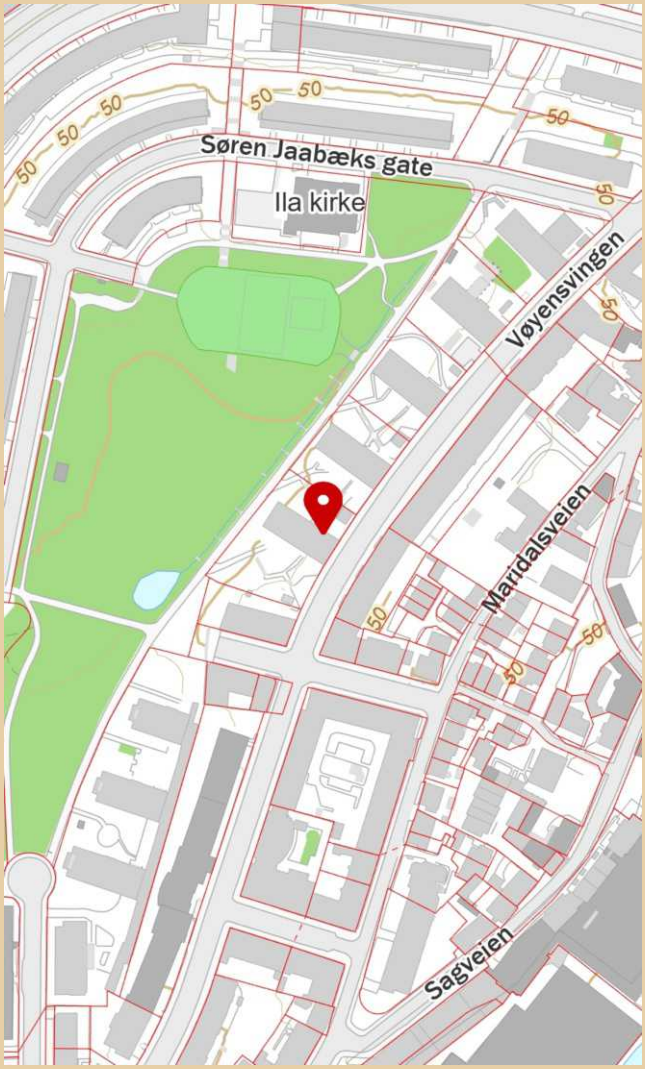
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Vøyensvingen 14D, 0458 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 241, andelsnr. 402 i VØYENSVINGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@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.
