PRIVATMEGLEREN
HORISONT

# FJØRTOFTS GATE 19

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

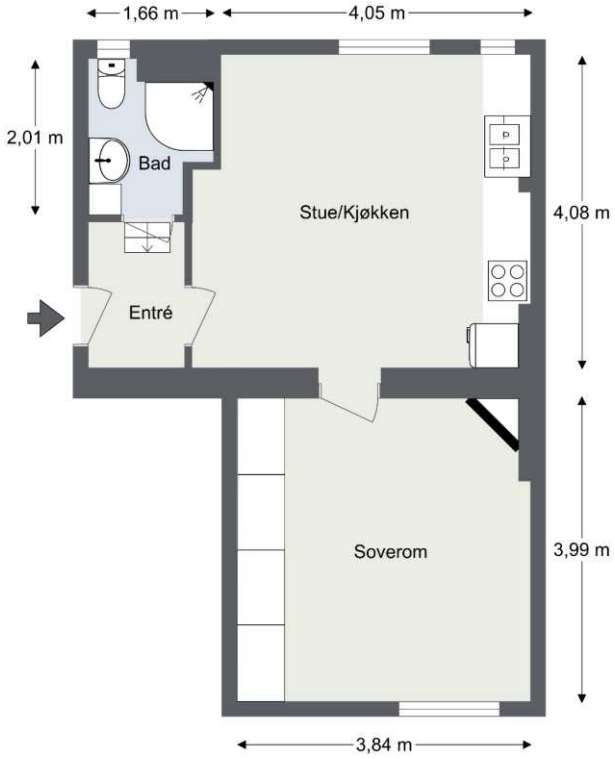
Fjørtofts gate 19, 0461 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 208

Andelsnummer 73

**Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 41 m²**




**Befaringsdato:** 07.08.2025 **Rapportdato:** 14.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25279 **Referansenummer:** IM7550

**Autorisert foretak:** Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Aleksander Setsaas

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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.

# Takst & Interiørpartner AS

**Rapportansvarlig**


Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

# 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.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 73 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

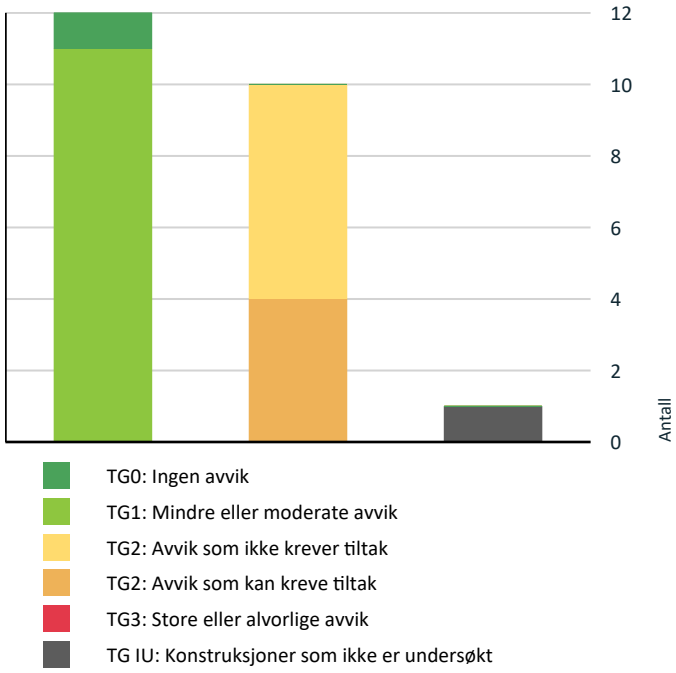
**Leilighet i blokk**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

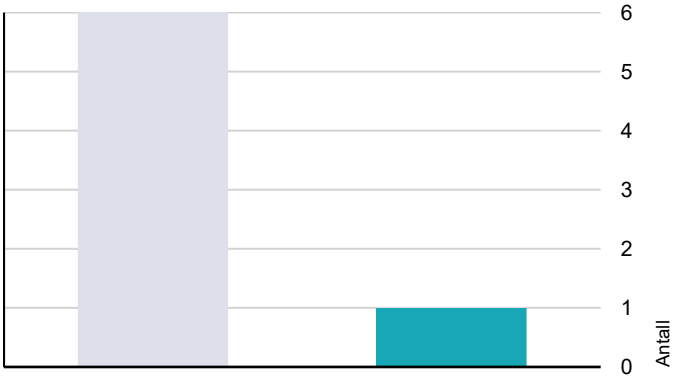
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i blokk

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK


- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BLOKK

**Byggeår**
1919

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

## UTVENDIG

### Bygning, generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

### TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2010. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Tidsmessig entrédør.
Normal funksjon på døren.
Entrédør er ikke brann- og lydklassifisert.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater på gulv består av: Originale tregulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,75 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis noe slitte gulver.

Sprekker i gamle gulvbord skyldes vanligvis at treverket utvider og trekker seg sammen i takt med luftfuktighet og temperatur. Det er mulig å fjerne eller maskere sprekker, men det er viktig å huske at tre er et levende materiale som beveger seg. Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tette skjøter med masse slik at det ikke samler seg skitt og støv i skjøter. Det er også fare for at vann kan bli liggende i skjøtene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

## TG 1 Radon

2014: Gjennomført radonmålinger.
2015: Installert radonbrønner og gjennomført tettetiltak i kjelleren.
2016: Radontiltak fullført.
2023: Radonmåling i alle første etasjer.
Verdi usikker da borettslaget har gjennomført.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted på soverom. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Det ble installert stålrør i pipene i 2012.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

# Tilstandsrapport

Når en teglpipe rehabiliteres med stålrør, må alle sider av den opprinnelige teglpipen være synlige for inspeksjon, med mindre det er benyttet godkjent foringsrør. Dersom det er benyttet godkjent foringsrør, kan teglpipen kles inn på to sider, mens to sider må være synlige.






### TG 2 Innvendige dører

Originale fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre dører med normal bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørene skubber litt i karmer/terskel.
Lokalt vedlikehold må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

### TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderober.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

# Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

I helt små baderom (under 4 m²) er hele rommet klassifisert som såkalt våtsone. Grunnen er at fuktpåvirkningen er stor i hele rommet. En vanlig dør i et slikt bad vil på kort tid bli ødelagt av fukt. Det kan se ut som om det er noe dårlig tetting rundt rørføringen fra dusjkabinettet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Vindu står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger/ dusjkabinett ved dusjing. Tette bedre rundt rør.

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

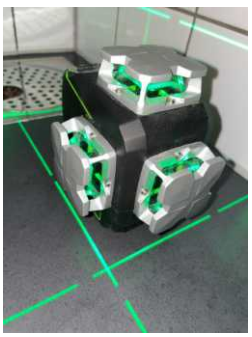
Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

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

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.



2 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad. Det kan se ut som om det er noe form belegg som er smurt ned mot sluket. Dette kan se ut som har blitt litt porøst.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \

tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjkabinett og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon på bad. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

2 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning som er malt, lys under overskap, benkeplate i tre som er malt, dobbelkum med ettgreps blandebatteri, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør med plastkappe.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.
Fordelerskap på bad.

Hovedstoppekran i kjeller.

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

Lokalisere stoppekran og eventuelt etablere stoppekran oppe i leiligheten.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.



## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og luke til felleskanal ved kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Ukjent alder og produksjonsår på berederen.
Det kan se ut som om berederen er noe eldre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

# Tilstandsrapport

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.

**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.*

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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?
   **Ja**

   **Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.**

   **Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.**

   **Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre**

**arbeider.**

**Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.**

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?
**Ja Elvia rapport fra 2023.**

**Utbedring utført i 2023 av Torpa El-Installasjon AS:**

**BESKRIVELSE/KOMMENTAR**
**Utbredning av dle rapport og diverse utskifting av stikk og montering av lys kjøkken . Div elektro**
**Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med**
**sikkerhetskravene i forskrift om elektriskelavspenningsanlegg.**
**Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av**
**anlegget.**

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?
**Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.**

**Generell kommentar**

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.

**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.*

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei Pulverapparat fra 2025.**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.**





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

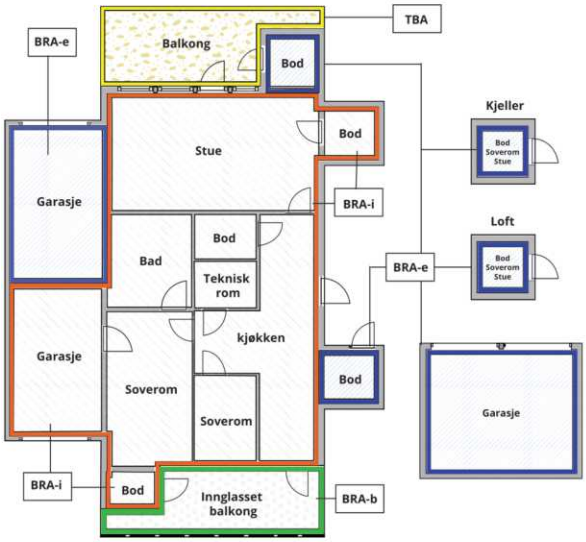
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 41 | | | 41 | |
| Loft | | 2 | | 2 | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **41** | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **48** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken | | |
| Loft | | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 3,15 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 1,9 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 4,95 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Leiligheten er målt til 40,5 m² og derfor justert opp til 41 m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Brannceller**

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

*Kommentar:* Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller er en søknadspliktig vesentlig endring. Brannskillet anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller og nye rørføringer mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17).

Entrédør er ikke brannklassifisert.

**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:* Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

## 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 i blokk** | 41 | 0 |

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.8.2025 | Trond Bratvold | Takstingeniør |
| | Elise Christophersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 221 | 208 | | 0 | 9311.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

**Adresse**
Fjørtofts gate 19

**Hjemmelshaver**
Oslo Kommune, Vøyenvollen Borettslag

**Kommentar**
Bortfestet av Oslo kommune. Interessenter anbefales og gjøre seg kjent med festeavtalen og de juridiske forhold rundt dette, dette gjelder særlig de juridiske forhold vedrørende regulering av festeavgiften og festers muligheter for innløsning av avtalen.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /VØYENVOLLEN BORETTSLAG | 952922173 | | OBF, Tlf: 22 12 23 40 | Christophersen Elise |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
73

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet på Sagene med kort avstand til offentlig kommunikasjon, et rikt utvalg servicetilbud og store grønne lunger.

**Adkomstvei**

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Bebyggelsen**

Borettslagsleilighet beliggende i 2. etasje bestående av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med benkeplate i tre som er malt.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 82868960 | | | |

**Kommentar**

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Elektronisk utgave. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Viste og ga oppl. på befaringen | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Pr. tlf. & e-post | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.08.2025 | |
| 2 | 14.08.2025 | |
| 3 | 15.08.2025 | |

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

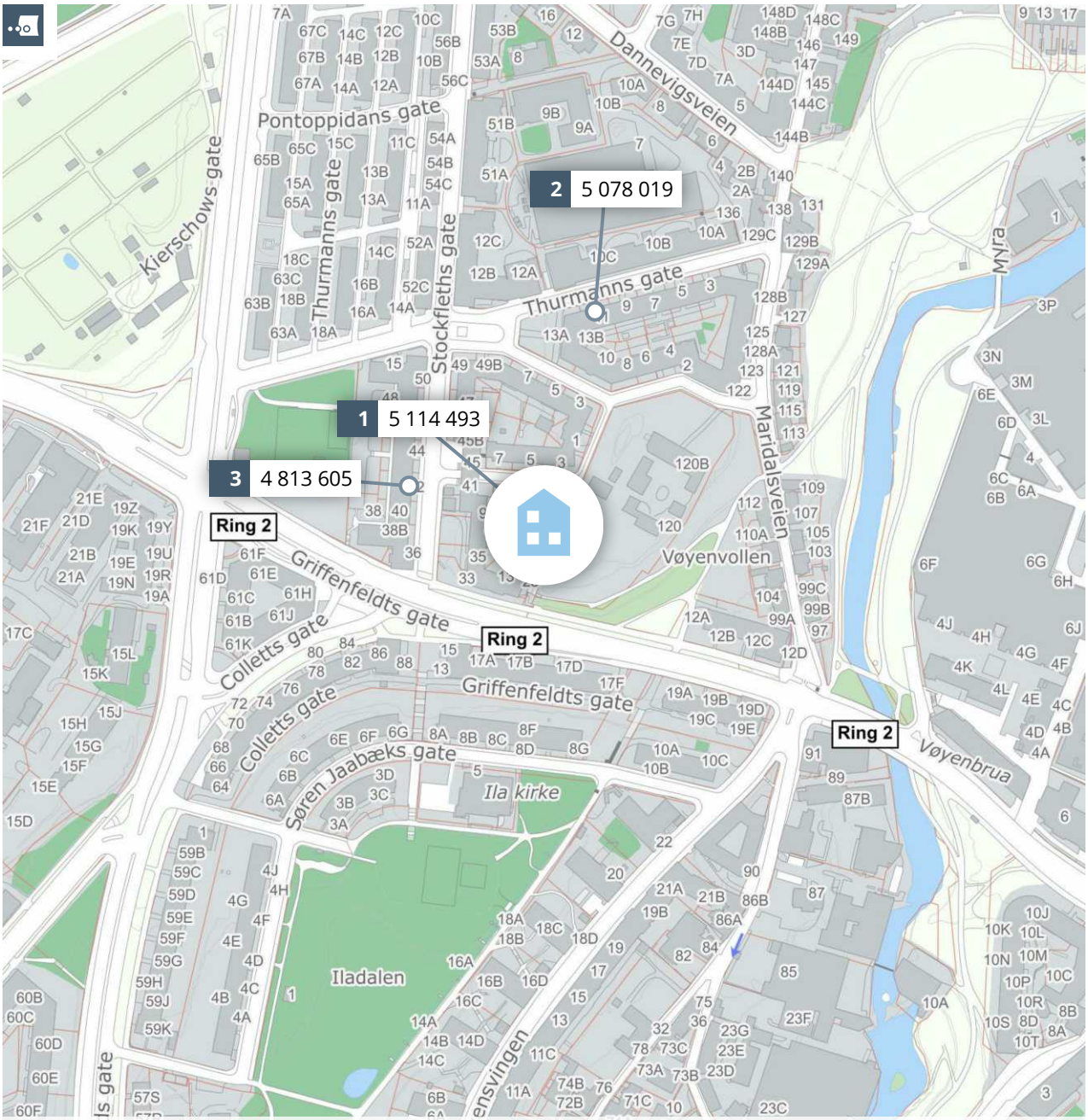
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/IM7550

## 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




# Meglers verdivurdering

# FJØRTOFTS GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 06.08.2025

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: Aleksander Setsaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Fjørtofts gate 19, 0461 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1919

GNR 221 BNR 208 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 7

Verdivurdert til

# 4 800 000

| 106 394 | 4 906 394 | 119 668 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 41 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1919 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 864 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |
| Peis | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Fjørtofts gate 15<br>40 m² 1918 1. etg 1 sov | 18.02.2025 | 4 700 000 | **5 000 000** | 114 493 | 5 114 493 | **127 862** |
| 2 Thurmanns gate 11<br>39 m² 1925 3. etg 1 sov | 26.03.2025 | 4 900 000 | **4 900 000** | 178 019 | 5 078 019 | **130 206** |
| 3 Stockfleths gate 42<br>42 m² 1920 3. etg 1 sov | 12.08.2024 | 4 600 000 | **4 600 000** | 213 605 | 4 813 605 | **114 610** |

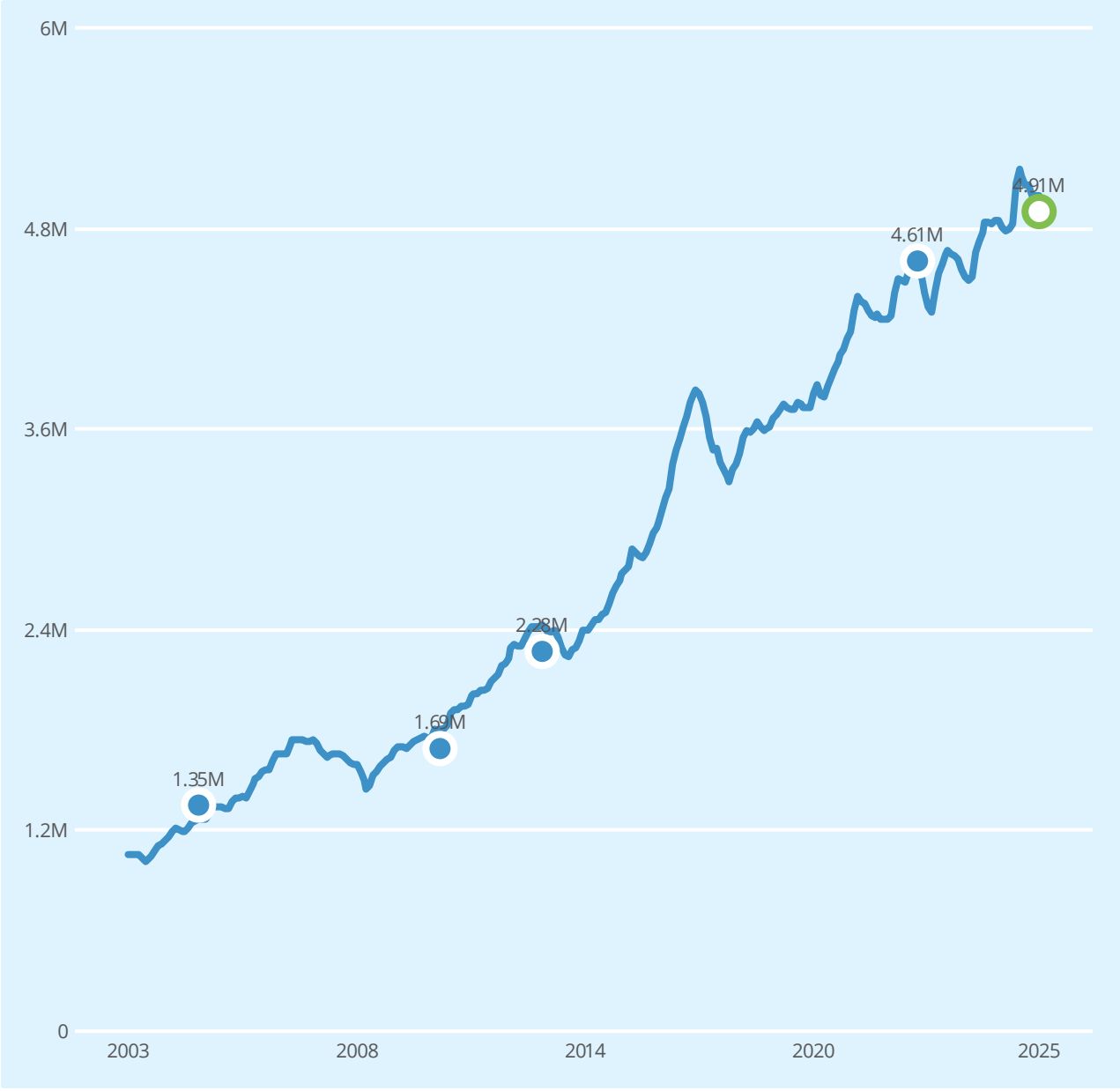
Fjørtofts gate 19 er en attraktiv 2-roms med sentral og etterspurt beliggenhet på Sagene. Her får du en romslig og sjarmerende 2-roms leilighet med generøs takhøyde og originale tregulv. Leiligheten har en god planløsning med meget romslige rom, koselig stue og kjøkken, stort soverom med vedkamin og pent flislagt bad. Borettslaget har en av de fineste bakgårdene på Sagene med flere sittegrupper og felles grill.
Sentral beliggenhet med kort vei til alt.

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

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

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

# Historiske omsetninger




1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.07.2022 | 03.08.2022 | 06.09.2022 | 3 850 000 | 4 500 000 | 106 394 | 4 606 394 |
| 27.03.2013 | 22.04.2013 | 03.06.2013 | 2 150 000 | 2 200 000 | 75 623 | 2 275 623 |
| 27.09.2010 | 05.10.2010 | 02.11.2010 | 1 450 000 | 1 680 000 | 10 079 | 1 690 079 |
| 07.10.2004 | 18.10.2004 | | 1 050 000 | 1 325 000 | 27 397 | 1 352 397 |

## Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 7 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

7.6M
7.4M
**7 121 000** Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

## Leiligheter solgt i SAGENE RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

6.4M
6.1M
**6 001 000** Salgspris i snitt
5.8M
**5 523 000** Prisantydning i snitt
5.2M
4.9M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 8.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**120 877** SAGENE RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**119 668** Fjørtofts gate 19 Totalpris 4 906 394

**114 521** Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Horisont |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 155251033 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Elise Christophersen |

| Gateadresse |
| --- |
| Fjørtofts gate 19 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0461 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF Ung

Polise/avtalenr.: 2339242

## 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

Beskrivelse: Jeg renser sluket jevnlig. Sprekk i baderomsdøren.

Document reference: 155251033

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Gammel bygård med originale tregulv. Stedvis noe slitt gulv, knirker litt. Antydning til enkel krakelering i do sisternen, Kun visuelt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett et par sølvkre på badet.

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: Utbedring av DLE rapport og diverse utskiftning av stikk og montering av lys kjøkken.

Arbeid utført av: Torpa El-installasjon AS

Filer

ELK - Samsvarserklæring.pdf

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

Beskrivelse: Ja utført kontroll av el-anlegg, ref. DLE rapport

Filer

DLE Tilsynsrapport 5. jan 23 Fjørtoftsgate 19.pdf

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: 155251033

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Tidligere eier informerte om følgende renovering av fasaden på Fjørtoftsgate 19: ble startet i 2020 og ferdigstilt i 2021. Se vedlegg over plan fra borettslaget. Fra borettslaget: Fasadearbeid 2020-21 (Del 1-2) Et større vedlikeholdsprosjekt av samtlige fasader i borettslaget ble startet i 2020 hvor arbeid er ferdigstilt for følgende adresser: Fjørtofts gate 1-7 og 15-23, Gustav Jensens gate 3-7, Stockfleths gate 49B-45. Vi viser til tidligere utsendt informasjon som ligger tilgjengelig på våre hjemmesider for utfyllende informasjon angående bakgrunn, finansiering osv. Fasaderehabiliteringen er planlagt ferdigstilt i 2022. Styret er godt fornøyd med arbeidet som er utført til nå, og samarbeider godt med OBOS Prosjekt og Malercompagniet. Vi gleder oss til å se det ferdige resultatet! Fasadearbeid 2022 (Del 3) Planlagt oppstart for Del 3 er 31. januar. Fremdriftsplan for Del 3 omfatter adressene markert i blått, rødt og li4lla: Fjørtofts gate 1, Gustav Jensens gate 3-7 og Stockfleths gate 49B, 49. MERK: Fremdriftsplanen er væravhengig og endringer kan forekomme. Utført av OBOS Prosjekt og Malercompagniet. |
| Arbeid utført av | OBOS Prosjekt og Malecompagniet |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | 2014: Gjennomført radonmålinger, 2015: Installert radonbrønner og gjennomført tettetiltak i kjelleren, 2016: Radontiltak fullført. 2023: Radonmåling i alle første etasjer. |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2023 |
| Verdi | Verdi usikker da borettslaget har gjennomført. |

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

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: 155251033

## 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: 155251033

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Elise Christophersen | f0236bae9bcc6bcead3f1 87850841d7e05ddeabc | 14.08.2025 20:09:16 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 155251033

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

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 5302146 |
| **Pinkode** | 7882 |
| **Dokumentdato** | 06.03.2023 |
| **Kontrolldato** | 05.01.2023 |
| **Målernummer** | 7359992896149777 |
| **Inspektør** | Tommy Teigen |
| **Nettkunde** | Elise Christophersen |

Elise Christophersen
FJØRTOFTS GATE 19
0461 OSLO

# Påminnelse på forhåndsvarsel

**Har du glemt oss?**
Vi har ikke mottatt noen tilbakemelding fra en godkjent elektrovirksomhet om at påvist avvik i tilsynsrapporten er utbedret.

Vi minner om at dersom tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring ikke er mottatt innen **05.04.2023 ,** kan Elvia AS ved DLE treffe vedtak der du pålegges å utbedre avvik beskrevet i tilsynsrapporten.

**Tilsynsrapport**
Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 05.01.2023 i Fjørtofts gate 19, etasje 02, 0461 OSLO. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket.
Denne finnes vedlagt.

**Involver eier av det elektriske anlegget**
Dette brevet er sendt til den som er nettkunde på det elektriske anlegget. Hvis du er leietager, ber vi deg snarest informere eieren av det elektriske anlegget om den vedlagte tilsynsrapporten.

**Hva må du gjøre for å utbedre avvik i tilsynsrapport**
Om ikke annet er beskrevet i tilsynsrapporten, skal avvik utbedres av en godkjent elektrovirksomhet. Godkjente elektrovirksomheter finnes i Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/elreg-ui/
Ofte vil det påløpe noe tid fra avtale inngås med elektrovirksomheten, inntil oppdraget er gjennomført. Kontakt derfor en elektrovirksomhet raskt for å lage avtale om utbedring.

Utbedring skal registreres slik den er utført punkt for punkt, i nettselskapets digitale rettemeldingsportal.
Elektrovirksomheten trenger derfor saksnummer og pinkode, oppgitt i tilsynsrapporten.
Du vil motta en bekreftelse på at saken er avsluttet når alle avvik er utbedret og registrert i rettemeldingsportalen.

Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5302146.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Tommy Teigen
Elsikkerhetsingeniør

**Hjemmelsgrunnlag:**
I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.
Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak treffes, er adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:
elvia.no/personvern

Mer om elsikkerhet kan leses på https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia

**Definisjoner:**
**Avvik:**
Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**
Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

| | |
|---|---|
| **Saksnummer** | 5302146 |
| **Pinkode** | 7882 |
| **Dokumentdato** | 06.03.2023 |
| **Kontrolldato** | 05.01.2023 |
| **Målernummer** | 7359992896149777 |
| **Inspektør** | Tommy Teigen |
| **Nettkunde** | Elise Christophersen |

Elise Christophersen
FJØRTOFTS GATE 19
0461 OSLO

# Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Kontroll av elektriske anlegg den 05.01.2023 i Fjørtofts gate 19, etasje 02, 0461 OSLO.
Til stede ved kontroll: Elise Christophersen

**Registrerte avvik:**

**Sikringsskap**

1. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. fel § 9.
   *Kommentar:*
   Gjelder eldre jordfeilbryter. Gikk ikke på etter test. Kun etter gentatte forsøk.

**Til utførende elektroinstallatør:**

Påviste avvik/mangler skal, om ikke annet er beskrevet, utbedres av elvirksomhet som er godkjent av DSB. Melding om utbedring slik den er utført punkt for punkt skal registreres i Elvia AS sin serviceportal, www.rettemelding.no.

# ELK - Samsvarserklæring

## Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

### OPPDRAGSGIVER/KUNDE

| | |
|---|---|
| **Firma/Navn** | Elise Christophersen |
| **Kontaktperson** | |
| **Adresse** | Fjørtofts gate 19 |
| **Postboks** | |
| **Postnr/Sted** | 0461, Oslo |
| **Telefon** | 98038382 |
| **Epost** | elise.christophersen@gmail.com |
| **Kundenr** | 14839 |

### ANLEGGSADRESSE

| | |
|---|---|
| **Firma/Navn** | Elise Christophersen |
| **Adresse** | Fjørtofts gate 19 |
| **Postnr/Sted** | 0461, Oslo |
| **Husnr/Bokstav** | |
| | |
| **Boligmappe-Id** | $(Boligmappa_ID) |
| | |

### ORDREOPPLYSNINGER

| **Ordrenummer** | **Påbegynt dato** | **Avsluttet dato/ Planlagt ferdig** |
|---|---|---|
| **16317** | 15/02/2023 11:00 - 13:00 | 23/02/2023 08:00 - 14:00 |

### UTARBEIDET AV

| | |
|---|---|
| **Firma** | **TORPA EL-INSTALLASJON AS** |
| **Kontaktperson** | |
| **Adresse** | **Nord-Torpvegen 4, 2881, AUST-TORPA** |
| **Postnr/Sted** | **2881, AUST-TORPA** |
| **Telefon** | **61112525** |
| **Epost** | **post@torpa-el.no** |
| **Organisasjonsnummer** | **NO920277578MVA** |

## ANLEGGSBESKRIVELSE

- ○ Nyanlegg
- ○ Utvidelse
- ○ Endring
- ◉ Vedlikehold/reparasjon

Type installasjon Boligblokker

Utført i henhold til:

☐ NEK 400 (Angi utgave):

Utgave (NEK 400) Ingen valgt

■ Annet

Norm (Annet) Feb 88

## BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Utbredning av dle rapport og diverse utskifting av stikk og montering av lys kjøkken . Div elektro

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriskelavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

---

## FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Dato 11.04.23

Signatur

Navn:



**Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør.**

**Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.**

## Gode råd

Hold gardiner vekk fra elektriskeovner

Bruk aldri sterkere pære enn lampener godkjent for

Bruk kun godkjent utstyr

Unngå lange skjøteledninger

Slå av elektriske apparater som ikkeer i bruk

Slå av TV-apparatet med av/påknappen

Unngå koblingsklyser

Tørk ikke tøy på elektriske ovner

Legg ikke skjøteledninger gjennomdøråpninger

Ikke utfør arbeid som kreverfagkompetanse

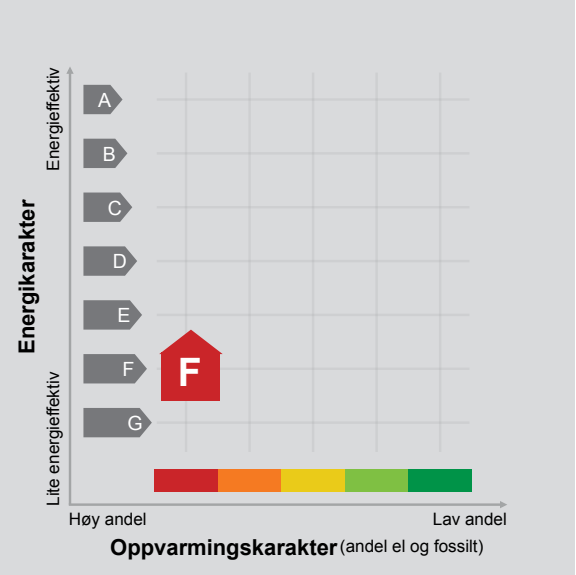
Er sikringer, brytere, stikkontakterog/eller koblingsbokser unormaltvarme kan det tyde påoverbelastning

Tildekking av gulv med skjult varmesystem (folie/varmekabel) kan føre til overoppheting av gulvet og i verste fall føre til brann.Her menes lettvegger, møbler med tette sokler, tepper med gummiert underlag ol som hindrer varmen å komme ut.

**TORPA EL-INSTALLASJON AS**
Nord-Torpvegen 4
2881 AUST-TORPA
Org. nr. 920277578
Tlf.: 61112525
post@torpa-el.no
www.torpa-el.no

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fjørtofts gate 19 |
| Postnummer | 0461 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 221 |
| Bruksnummer | 208 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80545576 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-155426 |
| Dato | 14.08.2025 |




**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 3 987 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:

| | |
|---|---|
| 3 987 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)

**- Tetting av luftlekkasjer**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Slå el.apparater helt av**

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

## 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** | 1919 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 41 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## 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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 utendørs

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.

| | |
|---|---|
| **Vår dato.:** | **Vår ref.:** |
| 5. august 2025 | 5/73 |
| **Vårt oppdragsnr.:** | **Deres.ref.:** |
| E20251235 | 155251033 |

Horisont Eiendomsmegling AS
Bergensgata 1
0468 OSLO

E- post: aleksander.setsaas@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: 98251022

**MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT**

| | |
|---|---|
| **BORETTSLAG:** | **Borettslaget Vøyenvollen** |
| **ANDELSSNUMMER:** | **73** |
| **EIER(E):** | **Elise Christophersen** |

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

**Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.**

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Boligopplysninger: p.t. | Kr 4 242 | (kr 3394 + mva. | kr 848) |
| Eierskiftegebyr for selger (4R) | Kr 6 570 | (kr 5256 + mva. | kr 1314) |
| Flyttegebyr belastes kjøper | Kr 1 500 | | |

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

***Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.***

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 8 212,50 (kr 6 570 + mva. kr 1 642,5). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no. Vennligst oppgi e-postadresse for retur.**

Med vennlig hilsen
**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Per Kristian Eriksen
Saksbehandler

**Vedlegg:**
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

**Til megler**

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no, i post eller på fax 22 12 23 50.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | | V³r ref.: | 5/73 | Fødselsdato eier: | 08.08.1996 |
| FJÆRTOFTS GATE 19 | | Type: | Frittst³ende borettslag | | |
| 0461 OSLO | | Eiere: | Elise Christophersen | | |
| Organisasjonsnr: | 952 922 173 | Andelsnr: | 73 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 720

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 507 |
| | Renter og avdrag | 120 |
| | Tillegg bredb³nd og kabel-tv fleks | 476 |
| | Renter og avdrag | 299 |
| | Dugnadsbidrag - refunderes ved oppmøte p³ dugnad | 75 |
| | Felleskostnader | 2 144 |
| | Trappevasktillegg | 99 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 117 240 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 124 128 |
| Klient ajourf. l³n: | 26 177 451 | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 27 715 388 |

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 83987221367, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 05.08.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 332
Saldo per 05.08.2025: 18 691 892
Andel av saldo: 83 715
Første termin/første avdrag: 30.04.2023 ( siste termin 31.03.2053 )

L³nenummer: 83987267766, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 05.08.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 05.08.2025: 7 485 559
Andel av saldo: 33 526
Første termin/første avdrag: 30.07.2025 ( siste termin 30.06.2035 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Ikke forkjøpsrett

## 5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utest³ende saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 124 128 | Andre inntekter: | 3 266 |
| Annen formue: | 26 268 | Utgifter: | 7 033 | | |

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 0 |
| Andelsnr: | 73 | Partialobligasjonsnr: | INGEN |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | Vår ref.: | 5/73 | Fødselsdato eier: 08.08.1996 |
| FJÆRTOFTS GATE 19 | Type: | Frittstående borettslag | |
| 0461 OSLO | Eiere: | Elise Christophersen | |
| Organisasjonsnr: 952 922 173 | | | |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1918

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

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet Tomteareal: 9311.3

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

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

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

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 82868960

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1918 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | 2/H | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemløs: | Nei | Antall rom: | 1 | | |
| Husdyrhold: | Se vedtekter | Oppr. antall rom: | 1 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 005-039 | P-rom | 43 |

Fasiliteter:

DUGNAD
To ganger per år, vår og høst, arrangeres det dugnad i borettslaget. Alle andelseiere betaler et dugnadsbidrag hver måned inkludert i fellesutgiftene på kroner 50. Ved deltagelse på dugnad, refunderes det kroner 300 per dugnad. Beløpet refunderes i desember. Husk derfor å registrere din deltagelse!

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

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

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

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

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

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

Vi minner om at vaktmestertjenesten har døgnåpen telefon ved nødstilfeller som vannlekkasjer eller lignende (merk at andelseier blir fakturert for uttrykning, dette avklares på forhånd). Husk at du også kan skru av falske brannalarmer selv – se egen instruks på nettsiden.
Vaktmestertjenesten vår kan du lese om her: https://voyenvollen.lettstyrt.no/info_pages/2313. Vaktmester gjør kun tjenester i fellesareal, ved problemer i leilighet må en kontakte håndverker selv.

VASKERI
Borettslaget har 3 fellesvaskerier som er lokalisert i Fjørtofts gate 7, 19 og Gustav Jensens gate 5. Disse kan benyttes i henhold til gjeldende regler. Vaskepolletter kan bestilles hos styret via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | Vår ref.: | 5/73 | Fødselsdato eier: | 08.08.1996 |
| FJÆRTOFTS GATE 19 | Type: | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | Eiere: | Elise Christophersen | | |
| Organisasjonsnr: 952 922 173 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKKELKOPIERING OG OPPDATERING AV DØRSKILT

Nøkler

Borettslaget har et felles nøkkelsystem som skal følges. Kontakt styret via kontaktskjemaet her på hjemmesiden for kopiering av leilighetsnøkler, oppgi hvor mange nøkler du vil bestille og låsenummeret på nøkkelen (nummeret står på nøkkelen dine, under RH1321), styret bestiller nøkler via Hemer. Andelseier mottar nøkkelen rekommandert og får faktura direkte fra Hemer.

NB! Selv om enkelte nøkkelslipere tilbyr å kopiere nøklene, er ikke dette anbefalt da dette sliter på sylinderne slik at disse må byttes ofte. Piratkopierte nøkler vil ikke nødvendigvis passe når sylinderen byttes ut etter slitasje.

Nøkkelbokser

Det er satt opp en planke på baksiden av det lille huset ved Stockfleths gate 41. Denne kan benyttes om en trenger nøkkelboks for håndverkere ved renovering etc. NB. Disse skal ikke festes / skrues opp noen annen plass.

Nøkkel til sikringsskap

Nøkkelen til sikringsskapet er en universell nøkkel av typen: ELLEFSEN SIKKERHET SIKRINGSSKAPNØKKEL NR.20. Denne kan kjøpes på jernvareforretninger. I følge Brannetaten skal sikringsskapene i oppgangene vÆre låst.

Postkasseskilt

Postkasseskilt kan andelseier bestille direkte hos posten via link: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004

Ringeklokke

Gi beskjed til styret via kontaktskjema for endring av skilt på ringeklokken. Send inn adresse, gammelt og nytt navn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Vøyenvollen | Vår ref.: | 5/73 | Fødselsdato eier: | 08.08.1996 |
| FJÆRTOFTS GATE 19 | Type: | Frittstående borettslag | | |
| 0461 OSLO | Eiere: | Elise Christophersen | | |
| Organisasjonsnr: 952 922 173 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har fellesavtale med Telia (reforhandlet 2022), for levering av TV og internett.

Telia kontaktes direkte hvis du lurer på noe.

Du kan velge mellom følgende inkluderte tjenester:
1. TV og internett
TV & Strømming med 50 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
1 stk. Telia box
Bredbåndshastighet 100Mbps
Tråd løst bredbåndsmodem

2. Kun internett
Bredbåndshastighet 750 Mbps
Tråd løst bredbåndsmodem

3. Kun TV
TV med 110 poeng som du kan bruke til å velge TV-innhold
1 stk. TV box Mikro (Telia box kan ikke velges, da denne krever internett)
For ytterligere informasjon, se https://www.telia.no/minside/tv.

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

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

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Se punktet "Styrets arbeid" for mer uinformasjon om våre forsikringssaker.

## Annen informasjon:

**Borettslaget Vøyenvollen**

**Generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig via kontaktskjema på hjemmeside www.voyenvollen.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

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

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vøyenvollen tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

**Tilgang til møtet:**

Bli med: https://teams.microsoft.com/meet/325069575748?p=bBN9FioegTSuTfKIif

Møte-ID: 325 069 575 748
Passord: rF2mE6Z7

**Husk:**

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

# Generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen

Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Teams

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vøyenvollen

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

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

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 335 000,-

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder har et år igjen, men har besluttet å trekke seg.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

**Styremedlem som har fullført sin periode:**

Kristian Gjestrum (stiller til gjenvalg)

Maja Jordahl (stiller ikke til gjenvalg)

**Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:**

Nikolai Liknes Hansen

Birk Akselsønn Systad

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sunniva Brandtzæg

Marie Heggelund

### 4.4 Valg av valgkomité

Følgende har fullført sitt verv:

Anna Espegard
Mikkel Maanum

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra beboer Grethe Moen Johansen: Opprettelse av "byttebod" i vaskeriet i Gustav Jensens gate

Bytteboden vil bestå en bokhylle hvor bøker, spill, barneklær, potter, kjøkkenutstyr m.m. som man ønsker å gi bort, kan legges inn og som folk kan forsyne seg av. Jeg kan ta på meg ansvaret for å holde det ryddig, eventuelt kaste ubrukelig ting/ eller saker som har stått veldig lenge. Vi kan ha bytteboden som en prøveordning et år og deretter evaluere om ordningen skal fortsette eller avvikles.

Kostnadsramme: 0,- (regner med å få tak i en bokhylle som gis bort på Finn.no eller i borettslaget).

Avgjøres med alminnelig flertall.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å opprette "byttebod" i vaskeri i øvre gård, i Gustav Jensens gate, som beskrevet i innkallingen. Dette er en prøveordning og vedtak skal evaluere ved neste ordinære generalforsamling.

### 5.2 Forslag fra styret: Utskiftning av callinganlegg

Det eksisterende callinganlegget i borettslaget ble installert 2008. Styret har mottatt mange henvendelser fra beboere knyttet til feil på anlegget og det har vært venlig behov for reparasjoner og utskiftninger. To av borettslagets oppganger har allerede fått totalutskiftet sitt callinganlegg da det ikke var mulig å reparere systemene. 9 beboere fikk nytt anlegg. Totalt gjenstår 22 oppganger og 175 andeler. I 2024 ble det brukt ca. kr. 122 000 på reparasjoner og utbedringer av det eksisterende callinganlegget. Dette arbeidet krever betydelige ressurser fra styret og innebærer stadig økende kostnader. Uten en helhetlig utskiftning av anlegget, forventes det at behovet for reparasjoner vil bli flere og at kostnadene vil øke ytterligere i årene fremover. Det vil også bli behov for flere enkeltstående utskiftninger i oppganger hvor reparasjoner ikke er en mulighet.

Styret foreslår derfor å bytte ut det eksisterende callinganlegget i hele borettslaget for å sikre en stabil og velfungerende løsning for fremtiden. Styret er i dialog med tre leverandører, og tilbudene vil inkludere:

- ◦ Utskiftning av utvendig ringetablå med audioløsning.
  ◦ Innvendige svarapparater.
  ◦ Nye strømtransformatorer.
  ◦ Eventuell oppgradering av kabler etter behov.

Den totale kostnaden for utskiftning er anslått til ca. kr. 750 000.

Styret ser flere fordeler med å skifte ut callinganlegget i borettslaget. Det vil bli reduserte kostnader knyttet til vedlikehold og reparasjoner. Borettslagets beboere vil oppleve en mer stabil løsning og utskiftningen vil sikre et enhetlig visuelt uttrykk i borettslaget.

Avgjøres med alminnelig flertall.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår full utskiftning av callinganlegget med prisestimat på ca. kr. 750 000, og at styret får mandat til å velge leverandør og inngå avtale.

## 5.3 Finansieringsmetode utskiftning av calling anlegg

Styret foreslår at Generalforsamlingen tar stilling til følgende alternativ for finansiering av utskiftning av calling anlegg.

Kr. 250.000 av kostnaden finansieres over driftsbudsjettet.

Det skal voteres over følgende alternativer:

**A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 500.000**
Kapitalinnkreving vil resultere i en enkeltkostnad for alle andelseiere. Denne kostnaden vil være relativ til andelens størrelse og variere fra kr. 1 511 til kr. 6 875. Innkreving av dette skjer når borettslaget får faktura fra valgt leverandør.

**B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB**
Låneopptak vil resultere i at borettslaget tar opp et lån på kr. 500 000 som nedbetales over ti år. Dette vil resultere i en økning i felleskostnadene for alle andelseiere basert på andelens størrelse. Den månedlige økningen av felleskostnader vil variere fra kr. 17 til kr. 77 avhengig av størrelse (basert på en rente på 5,9%).

**Forslag til vedtak:** Forslag fra styret om finansieringsmetode for utskiftning av callinganlegg

A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 500.000

B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at finansieringsmetode B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB vedtas av generalforsamlingen.

## 5.4 Forslag fra styret: Oppgradering til nøkkelfri lås-system

Forutsatt at sak 5.2 blir vedtatt av Generalforsamlingen (utskiftning av callinganlegget) foreslår styret å oppgradere til et nøkkelfri lås-system til ytterdørene.

Når callinganlegget skiftes ut har leverandørene en løsning for å montere brikkelesere i de utvendige ringetablåene. Dette vil fjerne behovet for å bruke nøkkel for å låse opp ytterdørene til oppgangene.

Montering av nøkkelfri opplåsning vil innebære:

- Installering av brikkeleser i ringetablået i hver oppgang.
- Programmering og utlevering av to nøkkelbrikker til hver andel.
- Løsningen inkluderer ikke nøkkelfri opplåsing inn til den enkelte andelen.

Den totale kostnaden for nøkkelfri opplåsing er estimert til kr. 200 000. Hvis forslaget blir vedtatt vil den totale estimerte kostnaden for utskiftning av callinganlegg og montering av nøkkelfri opplåsning være kr. 950 000.

Avgjøres med 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak:** Borettslaget vedtar oppgradering av callinganlegget til et nøkkelfri lås-system med prisestimat på ca. kr. 200 000, og at styret får mandat til å velge leverandør og inngå avtale.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at ikke oppgradere til et nøkkelfri lås-system med prisestimat på ca. kr. 200 000.

### 5.5 Finansieringsmetode for Oppgradering til nøkkelfri lås-system

Dersom sak 5.4 blir vedtatt, foreslår styret at Generalforsamlingen tar stilling til følgende alternativ for finansiering av oppgradering til nøkkelfri lås-system

Det skal voteres over følgende alternativer:

**A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 200.000**
Kapitalinnkreving vil resultere i en enkeltkostnad for alle andelseiere. Denne kostnaden vil avhengig av andelens størrelse variere fra kr. 605 til kr. 2 750. Innkreving av dette skjer når borettslaget skal betale faktura til valgt leverandør.

**B) Låneopptak på kr. 200.000 i DNB**
Låneopptak vil resultere i at borettslaget tar opp et lån på kr. 200 000 som nedbetales over ti år. Dette vil resultere i en økning i felleskostnadene for alle andelseiere basert på andelens størrelse. Den månedlige økningen av felleskostnader vil variere fra kr. 7 til kr. 31 avhengig av størrelse (basert på en rente på 5,9%).

**Forslag til vedtak:** Forslag fra styret om finansieringsmetode for utskiftning av callinganlegg

A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 200.000

B) Låneopptak på kr. 200.000 i DNB

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at finansieringsmetode B) Låneopptak på kr. 200.000 i DNB vedtas av generalforsamlingen.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 16.04.2025

Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Styreleder, Gunilla Hansson
Styremedlem, Maja Jordahl
Styremedlem, Kristian Gjestrum
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad
Styremedlem, Nikolai Liknes Hansen
Varamedlem, Marie Heggelund
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg

# Årsmelding 2024 for Borettslaget Vøyenvollen

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gunilla Hansson
Styremedlem, Kristian Gjestrum
Styremedlem, Maja Jordahl
Styremedlem, Birk Akselsønn Systad
Styremedlem, Nikolai Liknes Hansen
Varamedlem, Sunniva Brandtzæg
Varamedlem, Marie Heggelund

Styret har bestått av to kvinner og tre menn.

Styret kan treffes via kontaktskjema på hjemmesiden, www.voyenvollen.no. Kontaktinformasjon finnes i tillegg på oppslag i oppgangene.

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Vøyenvollen

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

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

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

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

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Bruksoverlating/Fremleie

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

## Vaskeri

Borettslaget har 3 fellesvaskerier som er lokalisert i Fjørtofts gate 7, 19 og Gustav Jensens gate 5. Disse kan benyttes i henhold til gjeldende regler. Vaskepolletter kan bestilles hos styret via kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

## Parkering

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

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-TV tjenester. I februar 2022 ble det inngått ny avtale om digital-TV og bredbånd. For ytterligere informasjon, se https://www.telia.no/minside/tv.

## Nøkler, skilt

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

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

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

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

## Forsikring

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

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

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

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

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

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 31 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

2024
Bytte av alle sikringer med innebygd jordfeilbryter (hovedfordeler i Stockfleths gate 45/45B og i underfordeler ved brannsentral)
Installering av radonbrønn i Fjørtofts gate 3
Montert ny dørfunksjon til sykkelbodene i nedre og øvre gård
Installert gjerde mellom fortau og borettslagets parkeringsplasser ved Stockfleths gate 45

Utbedring av skorstein mellom Fjørtofts gate 23 og 13
Rehabilitering av inngangsparti Fjørtofts gate 17
Nye gate- og nummerskilt til borettslaget
Oppgradert brannvarslingsanlegget fra 2G til 4G sender
Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder
Ny calling til beboer i Stockfleths gate 45B og 45B2

Ny tørketrommel til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5
Nye brannslukningsapparater til alle beboer og i fellesarealer
Totalrehabilitering av bad i portnerbolig/utleiebolig

2023
Fasaderehabilitering av garasjen i øvre gård samt søppelhuset og huset ved Stockfleths gate 41
Bytte av stikkledning ved Stockfleths gate 49
Asfaltering ved Fjørtofts gate 23 og inn til Stockfleths gate 35
Rens og sjekk av alle takrenner og nedløp
Rehabilitering av balkonger i Stockfleths gate 45 B2
Montert sinkbeslag til alle blomsterbed
Ny vaskemaskin til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5
Gjennomført radonmåling i alle 1. etasjer

2022
Fasaderehabilitering Del 3 utført
(Fjørtofts gate 1-7, Gustav Jensens gate 3-7 og Stockfleths gate 45-49B mot bakgård, Stockfleths gate 45B, 45, 41, 35 og Fjørtofts gate 11 mot gate samt begge portalene)
Maling av ytterdører Del 3
Maling av vinduer og nye utelamper, Del 3
Oppgradering av uteområde i nedre gård med ny platting og hagemøbler
Rehabilitering av yttertrapper (Fjørtofts gate 15 og 23 mot bakgård, Stockfleths gate 45 mot gate og trapp i øvre bakgård) samt nye skiferplater til mange trapper rundt om i hele borettslaget

2021
Fasaderehabilitering Del 2 utført
(Gustav Jensens gate 3-7, Stockfleths gate 49B-45B mot gate, Stockfleths gate 45B-41 og Fjørtofts gate 9-11, 15-23 og Stockfleths gate 35 mot bakgård)
Maling av ytterdører Del 1 og 2
Maling av vinduer og nye utelamper, Del 2
Oppgradering av brannvarslingsanlegg (nye meldere i leiligheter og fellesareal, brannsentraler og manuelle meldere)
Drenering Stockfleths gate 49 og Fjørtofts gate 17 mot gate
Maling av lekestue (utført av beboere i borettslaget)

2020
Fasaderehabilitering Del 1 utført (Fjørtofts gate 1-23 og enden av Gustav Jensens gate 3 mot gate)
Maling av vinduer og nye utelamper, Del 1
Etterkontroll av piper
Planlegging av oppgradering av brannvarslingsanlegg

2019
Utbedring av bunnledningsnett fullført for nedre gård
Maling av ytterdører
Planlegging av fasaderehabilitering

2018
Utbedring av bunnledningsnett fullført for øvre gård
Rehabilitering av sluk og stakeluker
Utbedring av overvanns-ledninger
Oppussing av fellesbad/toaletter i kjeller, Fjørtofts gate 17 og Gustav Jensens gate 5
Utarbeidelse av tilstandsrapport for fasader

2017
Videre planlegging av rørarbeid basert på kartleggingsrapporter
Vedlikeholdsrens av ventilasjonskanaler

2016
Fasade-rehabilitering og radontiltak fullført Vedlikeholdsspyling av soilrør og kartlegging

av bunnledninger

2015
Installert radonbrønner og gjennomført tettetiltak i kjellere
Igangsatt rehabilitering av fasade i Fjørtofts gate 9 og brannbalkonger i Gustav Jensens gate og Stockfleths gate

2014
Oppgradering av trappeoppgangene
Oppgradert branntetting mellom kjeller og første etasje i øvre gård Oppgradert yttertrapper
Skiftet ut og merket alle hovedstoppekraner
Gjennomført radonmåling
Utskiftning av alle beboers brannslokkingsapparater
Rehabilitert deler av fasade i Stockfleths gate 49

2013
Oppgradert branntetting mellom kjeller og første etasje i nedre gård
Oppgradering og utskiftning av branndører til kjeller og loft Forprosjektering av oppgradering av yttertrapper

2012
Rehabilitering av piper gjennomført
Fått laget tilstandsrapport med forslag til vedlikeholdsplan
Asfaltert i øvre gård

2011
Igangsatt piperehabiliteringen
Oppgradering av søppelhus innvendig og utvendig
Reparert 4 stk utvendige trapper
Reparert nedløpsrør/drenering i øvre gård
Reparert 8 boder i Fjørtofts gate 9 og 5 boder i Stockfleths gate 49

2010
Utskifting av vinduer i hele gården
Fullføring avfukting og reparasjon av kjellergulv
Montering av nye utelamper og porter inn til øvre gård

## Styrets arbeid i 2024

I 2024 har styret avholdt 14 møter, behandlet 238 styresaker og besvart 1188 henvendelser fra beboere og vaktmester. Styret har svart kontinuerlig på henvendelser fra andelseiere via hjemmesiden, produsert og distribuert kvartalsvis informasjonsskriv, samt andre skriv på fysisk oppslagstavle/postkasse, hjemmesiden og SMS.

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

**Styret har i løpet av året hatt fokus på:**

**Økonomi og felleskostnader**

Styret måtte foreta en økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 samt økning av pris på tjenester borettslaget tilbyr og økning av dugnadsbidrag. Økte kostnader ved renter og avdrag, samt generell prisstigning fra leverandører var årsaken til dette. Økningene har vært varslet i så god tid som mulig.

Styret ønsker ikke å øke felleskostnader mer enn ytterst nødvendig slik at borettslaget ikke trenger å lånefinansiere små prosjekter, men heller på sikt nedbetale fellesgjeld etter

nedbetalingsplan.

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

Styret har gjennomført salg av borettslagets traktor og har derfor sikret en ekstraordinær inntekt.

**Forsikringssaker**

Vi har totalt hatt 7 nye forsikringssaker registrert hos Gjensidige i løpet av 2024. Skadene oppstår ofte i form av vannlekkasjer fra tak og takvinduer, balkonger med tette sluk og snøsmelting, eldre varmtvannstanker og andre installasjoner på bad.

Når en skade oppstår melder som regel beboer fra til styret som melder videre til Gjensidige hvis skaden dekkes av borettslagets forsikring. Utover saksbehandlere hos Gjensidige får styret råd og veiledning av forretningsfører OBF og advokater hos Söderberg og Partners. Etter styret har innmeldt skader til Gjensidige skal mesteparten av dialogen mellom beboer og forsikringsselskap gå gjennom takstkonsulent / prosjektleder, men styret supplerer der det er nødvendig.

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

**Systematisering av styrearbeid**

Styret har arbeidet med å systematisere styrets arbeid gjennom årshjul og instrukser for ulike oppgaver styret har ansvar for. Denne systematiseringen bidrar til økt effektivitet og sikrer en kontinuitet i styrets oppgaver uavhengig av styrets medlemmer. Styret har i tillegg utarbeidet et årshjul for vedlikeholdsarbeid i andelene i borettslaget.

I løpet av året har styret oppdatert med mer informasjon under *"Praktisk info"* på hjemmesiden:

- Årshjul vedlikehold til alle beboere
- Retningslinjer for oppussing og renovering
- Retningslinjer for vannlekkasje og andre VVS relaterte problem
- Personvernerklæring for Borettslaget Vøyenvollen
- Personvernerklæring for Lettstyrt AS

**Brannslukningsapparater**

Styret har igjennom høst og vinter arbeidet med å skifte ut alle brannslukningsapparater i fellesarealer og alle andeler. For å sikre at alle andeler har nye og fungerende brannslukningsapparater, har styret valgt å ta ansvar for utskiftningen. Arbeidet har gått ut på å bestille, utlevere og returnere brannslukningsapparater i fellesarealer og andeler.

**HMS**
Følgende er gjort i år:

- HMS er fast punkt på agendaen i alle styremøter (opprettholdt)
- Kontinuerlig vurdering og utbedring av HMS tiltak på bygningsmasse og i uteareal
- Sikring av felles areal ute og inne har høy prioritet og styret har lagt ned mye arbeid for at borettslaget skal følge alle regler og forskrifter for ulike installasjoner og arealer
- Oppfølgninger av vannlekkasjer og andre forsikringssaker
- Oppfølgning av snømåking

- Utskiftning av brannslukningsapparater i andeler og fellesarealer
- Utlevering av HMS-egenerklæringsskjema
- Organisering av kontainere for kasting av elektrisk og farlig avfall for andelene
- Koordinering med arborist rundt trær på borettslagets eiendom
- Etterkontroll av radonmålinger etter innstallering av radonbrønner
- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget og detektorer i andeler i 3. etasje
- Kontinuerlig gjennomgang av fellesarealer for kartlegging av eventuelle brannfarer og opprydning av gjenstander fra flere fellesarealer under høstdugnad
- Oppfølgning av røykluktsutfordringer i enkelte andeler
- Igangsatt arbeidet mot ny overordnet vedlikeholdsplan for borettslaget
- Oppgradert brannvarslingsanlegget fra 2G til 4G sender
- Bytte av alle sikringer med innebygd jordfeilbryter (hovedfordeler i Stockfleths gate 45/45B og i underfordeler ved brannsentral)
- Reparasjon av takbeslag og taksten
- Rehabilitering av inngangsparti Fjørtofts gate 17

**Oppgaver for øvrig**

- Kontinuerlig håndtering av beboerhenvendelser
- Planlagt og arrangert vår- og høstdugnad
- Planlagt og arrangert generalforsamling
- Generell oppdatering av hjemmeside og dokumenter med praktisk informasjon
- Kvartalsvis informasjonsskriv distribuert digitalt og fysisk, samt informert løpende via nettside, sms og fysiske skriv
- Administrering av vaskepoletter, sykkelchipper, barnevognsgarasjer og parkeringsplasser
- Behandling og oppfølging av framleie og meglerhenvendelser
- Oppfølging av loftsutbygging og endring av leiligheter
- Oppfølging av ventilasjonsproblematikk i leiligheter
- Gjennomgang og oppfølging av inntekter og kostnader samt bearbeiding og godkjenning av budsjett
- Ettersyn og vedlikehold av søppelhus og avfallshåndtering
- Dialog med nabo i Fjørtofts gate 13/Stockfleths gate 33
- Utarbeidet personvernerklæring på hjemmside og databehandleravtale for borettslaget
- Totalrehabilitering av bad i portnerbolig/utleiebolig
- Nye gate- og nummerskilt til borettslaget
- Nye hagemøbler/caféset til begge bakgårder
- Ny calling til beboer i Stockfleths gate 45B og 45B2
- Installert gjerde mellom fortau og Borettslagets parkeringsplasser ved Stockfleths gate 45
- Ny tørketrommel til fellesvaskeri i Gustav Jensen gate 5
- Inngått rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS (Avtalen gir beboer rabatterte priser på rørleggerarbeid)
- Oppfølging av leietaker i vaktmesterboligen
- Kontinuerlig dialog med vaktmester- og renholdstjenesten, inkludert evalueringsmøter
- Møter med borettslagets forretningsfører
- Oppfølging av inkassosaker

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

Takk for tilliten!

Vennlig hilsen,
Gunilla, Maja, Nikolai, Birk og Kristian

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

# Årsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 9 496 362 | 8 843 077 | 9 411 438 | 9 834 753 |
| **Sum** | | **9 496 362** | **8 843 077** | **9 411 438** | **9 834 753** |
| Andre inntekter | 2 | 267 905 | 128 347 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | | **267 905** | **128 347** | **0** | **0** |
| **Sum** | | **9 764 267** | **8 971 424** | **9 411 438** | **9 834 753** |
| Forretningsførsel og revisjon | 3 | 475 553 | 436 802 | 447 000 | 473 500 |
| Lønn og honorar | 4 | 365 120 | 410 760 | 370 760 | 382 235 |
| Vedlikehold | 5 | 1 387 132 | 4 481 928 | 1 330 000 | 1 400 000 |
| Eksterne tjenester | 6 | 806 248 | 680 586 | 717 500 | 695 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 1 025 925 | 979 509 | 1 026 720 | 1 025 925 |
| Forsikring | | 1 017 117 | 943 588 | 1 010 000 | 1 090 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 468 214 | 1 242 544 | 1 490 000 | 1 683 500 |
| Festeavgifter | | 154 274 | 154 274 | 154 274 | 154 274 |
| Brensel og strøm | | 295 050 | 299 686 | 300 000 | 260 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 274 274 | 336 952 | 173 000 | 176 200 |
| Avskrivninger | | 4 470 | 4 470 | 0 | 0 |
| **Sum** | | **7 273 378** | **9 971 099** | **7 019 254** | **7 340 634** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **2 490 889** | **-999 675** | **2 392 184** | **2 494 119** |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **2 490 889** | **-999 675** | **2 392 184** | **2 494 119** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Aksjeutbytte fra OBF | 3 | 278 187 | 231 721 | 200 000 | 200 000 |
| Renteinntekter | 8 | 97 190 | 59 988 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 9 | 1 570 478 | 1 304 736 | 1 484 634 | 1 500 436 |
| Andre finansposter | 10 | -86 004 | -80 854 | -60 000 | -60 000 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-1 109 097** | **-932 172** | **-1 224 634** | **-1 240 436** |
| **Årsresultat** | **11** | **1 381 792** | **-1 931 847** | **1 167 550** | **1 253 683** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -927 050 | -18 300 833 | -943 728 | -980 616 |
| Opptak lån | | 0 | 19 321 000 | 0 | 0 |
| Andre endringer i disponible midler | 11 | 4 470 | 4 470 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **11** | **459 212** | **-907 210** | **223 822** | **273 067** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 17, 18 | 1 065 456 | 1 069 926 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 12 | 2 600 | 2 600 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 068 056** | **1 072 526** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 28 169 | 22 019 |
| Til gode av forretningsfører | | 230 | 300 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 13 | 428 669 | 1 288 291 |
| Andre fordringer | | 13 496 | 1 110 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 2 449 937 | 1 914 611 |
| Innestående på særvilkår | | 940 | 69 164 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 921 440** | **3 295 495** |
| **SUM EIENDELER** | | **3 989 496** | **4 368 021** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 14 | 50 200 | 50 200 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -24 197 418 | -22 265 571 |
| Årets resultat | 11 | 1 381 792 | -1 931 847 |
| **Sum egenkapital** | **15** | **-22 765 426** | **-24 147 218** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 16 | 26 172 648 | 27 099 698 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **26 172 648** | **27 099 698** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 41 222 | 8 674 |
| Leverandørgjeld | | 453 005 | 1 369 989 |
| Påløpne renter | | 8 447 | 8 260 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 79 601 | 28 619 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **582 275** | **1 415 541** |
| **Sum gjeld** | | **26 754 923** | **28 515 239** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **3 989 496** | **4 368 021** |

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Vøyenvollen

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Gunilla Hansson<br>Styreleder | Nikolai Liknes Hansen<br>Styremedlem | Birk Akselsønn Systad<br>Styremedlem |
| Kristian Gjestrum<br>Styremedlem | Maja Jordahl<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 5 420 436 | 5 374 244 | 5 420 430 | 5 744 480 |
| 3601 Leieinntekt vaktmesterbolig | 205 252 | 220 725 | 199 202 | 212 679 |
| 3605 Leieinntekter barnevognsgarasje | 6 400 | 11 700 | 11 700 | 17 000 |
| 3607 Renter og avdrag | 2 428 344 | 1 877 993 | 2 428 362 | 2 481 054 |
| 3608 Inntekt diverse tillegg | 6 600 | 5 500 | 0 | 0 |
| 3611 Inntekt trappevask | 217 404 | 204 228 | 217 404 | 220 000 |
| 3612 Inntekt kabel-tv | 0 | 659 898 | 0 | 0 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 1 018 761 | 309 636 | 1 021 140 | 1 021 140 |
| 3630 Dugnadsbidrag | 72 000 | 84 900 | 50 000 | 50 000 |
| 3631 Ekstra innkreving felleskostnader | 0 | 7 858 | 0 | 0 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 32 400 | 26 550 | 21 600 | 46 800 |
| 3690 Andre inntekter | 10 825 | 4 600 | 6 600 | 6 600 |
| 3692 Inntekt vaskeri | 35 940 | 17 745 | 15 000 | 15 000 |
| 3695 Inn- og utflyttingsgebyr | 42 000 | 37 500 | 20 000 | 20 000 |
| **Sum** | **9 496 362** | **8 843 077** | **9 411 438** | **9 834 753** |

## Note 2 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8400 Andre inntekter | 267 905 | 128 347 | 0 | 0 |
| **Sum** | **267 905** | **128 347** | **0** | **0** |

Konto 8400 gjelder restoppgjør etter salg av fellesareal og erstatningsutbetalinger.

## Note 3 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 7 125 | 6 500 | 7 000 | 7 500 |
| Forretningsførerhonorar | 359 130 | 353 820 | 368 000 | 376 000 |
| Aksjeutbytte fra OBF | -278 187 | -231 721 | -200 000 | -200 000 |
| Annen regnskapsførsel | 109 298 | 76 482 | 72 000 | 90 000 |
| **Sum** | **197 366** | **205 081** | **247 000** | **273 500** |

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

## Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 320 000 | 360 000 | 320 000 | 335 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 45 120 | 50 760 | 50 760 | 47 235 |
| **Sum** | **365 120** | **410 760** | **370 760** | **382 235** |

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

## Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 807 911 | 3 423 122 | 1 330 000 | 1 400 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 377 201 | 77 519 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 111 096 | 656 840 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 57 776 | 304 446 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 33 148 | 20 000 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 387 132** | **4 481 928** | **1 330 000** | **1 400 000** |

## Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 373 058 | 394 225 | 360 000 | 380 000 |
| 6360 Renhold | 230 410 | 209 150 | 217 500 | 220 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 102 978 | 28 925 | 60 000 | 95 000 |
| 6725 Juridisk rådgivning | 82 484 | 13 501 | 0 | 0 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar | 9 344 | 0 | 30 000 | 0 |
| 6740 Honorar konsulenttjenester | 490 | 25 012 | 0 | 0 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 7 484 | 9 773 | 50 000 | 0 |
| **Sum** | **806 248** | **680 586** | **717 500** | **695 000** |

## Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 6 064 | 0 | 0 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 23 368 | 16 978 | 23 000 | 26 200 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 43 858 | 33 580 | 0 | 0 |
| 7420 Gave, fradragsberettiget | 640 | 909 | 0 | 0 |
| 7430 Gaver - ikke fradrag | 410 | 0 | 0 | 0 |
| 7710 Kostnader tillitsvalgte | 5 252 | 0 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 9 878 | 9 227 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 9 327 | 15 628 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | 5 974 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 11 426 | 184 765 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 170 115 | 63 827 | 150 000 | 150 000 |
| **Sum** | **274 274** | **336 952** | **173 000** | **176 200** |

## Note 8 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 89 878 | 59 988 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 7 312 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **97 190** | **59 988** | **0** | **0** |

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8145 Lånenr 8398.71.96427 | 377 983 | 326 691 | 357 083 | 349 107 |
| 8146 Lånenr 8398.71.96435 | 75 665 | 72 339 | 71 903 | 60 578 |
| 8151 Lånenr 8398.72.15073 | 0 | 169 350 | 0 | 0 |
| 8152 Lånenr 8398.72.21367 | 1 116 830 | 736 356 | 1 055 648 | 1 090 751 |
| **Sum** | **1 570 478** | **1 304 736** | **1 484 634** | **1 500 436** |

## Note 10 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Andre finansinntekter | -86 004 | -80 854 | -60 000 | -60 000 |
| **Sum** | **-86 004** | **-80 854** | **-60 000** | **-60 000** |

## Note 11 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **1 879 954** | **2 787 164** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 1 381 792 | -1 931 847 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 4 470 | 4 470 |
| Opptak av langsiktig lån | 0 | 19 321 000 |
| Avdrag langsiktig lån | -927 050 | -18 300 833 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **459 212** | **-907 210** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **2 339 166** | **1 879 954** |

## Note 12 - Aksjer og andeler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1300 Investeringer i OBF AS | 2 500 | 2 500 |
| 1312 Andel i OBF BBL | 100 | 100 |
| **Sum** | **2 600** | **2 600** |

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

## Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 148 619 | 1 017 117 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 280 050 | 271 174 |
| **Sum** | **428 669** | **1 288 291** |

## Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen er på kr 50 200 med 100 kr per rom. Totalt er det 184 seksjoner.

## Note 15 - Egenkapital

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

## Note 16 - Lån

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|---|---|
| Formål: | Rehabiliteringfasader og refinansiering løpende lån nr. 8398.72.15073. | Ref. av hovedstol i lån 1212.11.75027 i DNB Bank ASA til rest ca. kr. 2.222.000,- med innfrielsesdato 23.04.2029. | Refin.av hovedstol i lån 1211.85.41608 i DNB Bank ASA til rest ca. kr. 8.132.461,- med innfrielses dato 15.07.2035. |
| **Lånenummer:** | **83987221367** | **83987196435** | **83987196427** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2020 | 2020 |
| Rentesats: | 5.90 % | 5.90 % | 5.90 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2053 | 30.12.2028 | 30.03.2035 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 19 321 000 | 2 300 000 | 8 350 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 19 100 319 | 1 386 031 | 6 613 348 |
| Avdrag i perioden: | 253 594 | 245 736 | 427 720 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **18 846 725** | **1 140 295** | **6 185 628** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 17 335 768 | 0 | 3 629 365 |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987196427 | 1 | 85 044 | 85 044 |
| | 1 | 75 379 | 75 379 |
| | 1 | 63 138 | 63 138 |
| | 1 | 61 206 | 61 206 |
| | 2 | 57 984 | 115 968 |
| | 1 | 57 340 | 57 340 |
| | 1 | 55 407 | 55 407 |
| | 2 | 54 763 | 109 526 |
| | 2 | 54 119 | 108 238 |
| | 4 | 52 830 | 211 320 |
| | 1 | 52 186 | 52 186 |
| | 1 | 51 542 | 51 542 |
| | 2 | 50 897 | 101 794 |
| | 1 | 50 253 | 50 253 |
| | 3 | 49 609 | 148 827 |
| | 2 | 48 964 | 97 928 |
| | 1 | 48 320 | 48 320 |
| | 2 | 47 676 | 95 352 |
| | 1 | 46 387 | 46 387 |
| | 1 | 45 743 | 45 743 |
| | 1 | 43 810 | 43 810 |
| | 1 | 43 166 | 43 166 |
| | 3 | 42 522 | 127 566 |
| | 1 | 41 877 | 41 877 |

## Lån

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 1 | 41 233 | 41 233 |
| | 2 | 40 589 | 81 178 |
| | 1 | 38 656 | 38 656 |
| | 2 | 38 012 | 76 024 |
| | 3 | 36 723 | 110 169 |
| | 1 | 36 079 | 36 079 |
| | 5 | 35 435 | 177 175 |
| | 5 | 34 791 | 173 955 |
| | 3 | 34 146 | 102 438 |
| | 9 | 33 502 | 301 518 |
| | 8 | 32 858 | 262 864 |
| | 6 | 32 213 | 193 278 |
| | 18 | 31 569 | 568 242 |
| | 9 | 30 925 | 278 325 |
| | 4 | 30 281 | 121 124 |
| | 7 | 29 636 | 207 452 |
| | 4 | 28 992 | 115 968 |
| | 2 | 28 348 | 56 696 |
| | 6 | 27 704 | 166 224 |
| | 2 | 27 059 | 54 118 |
| | 2 | 26 415 | 52 830 |
| | 3 | 25 771 | 77 313 |
| | 3 | 25 127 | 75 381 |
| | 5 | 24 482 | 122 410 |
| | 2 | 23 838 | 47 676 |
| | 3 | 23 194 | 69 582 |
| | 7 | 22 549 | 157 843 |
| | 8 | 21 905 | 175 240 |
| | 6 | 21 261 | 127 566 |
| | 4 | 20 617 | 82 468 |
| | 3 | 19 972 | 59 916 |
| | 2 | 18 684 | 37 368 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987196435 | 1 | 15 677 | 15 677 |
| | 1 | 13 896 | 13 896 |
| | 1 | 11 639 | 11 639 |
| | 1 | 11 283 | 11 283 |
| | 2 | 10 689 | 21 378 |
| | 1 | 10 570 | 10 570 |
| | 1 | 10 214 | 10 214 |
| | 2 | 10 095 | 20 190 |
| | 2 | 9 977 | 19 954 |
| | 4 | 9 739 | 38 956 |
| | 1 | 9 620 | 9 620 |
| | 1 | 9 501 | 9 501 |
| | 2 | 9 383 | 18 766 |
| | 1 | 9 264 | 9 264 |
| | 3 | 9 145 | 27 435 |
| | 2 | 9 026 | 18 052 |
| | 1 | 8 908 | 8 908 |
| | 2 | 8 789 | 17 578 |

## Lån

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 8 551 | 8 551 |
| 1 | 8 433 | 8 433 |
| 1 | 8 076 | 8 076 |
| 1 | 7 957 | 7 957 |
| 3 | 7 839 | 23 517 |
| 1 | 7 720 | 7 720 |
| 1 | 7 601 | 7 601 |
| 2 | 7 482 | 14 964 |
| 1 | 7 126 | 7 126 |
| 2 | 7 007 | 14 014 |
| 3 | 6 770 | 20 310 |
| 1 | 6 651 | 6 651 |
| 5 | 6 532 | 32 660 |
| 5 | 6 413 | 32 065 |
| 3 | 6 295 | 18 885 |
| 9 | 6 176 | 55 584 |
| 8 | 6 057 | 48 456 |
| 6 | 5 938 | 35 628 |
| 18 | 5 820 | 104 760 |
| 9 | 5 701 | 51 309 |
| 4 | 5 582 | 22 328 |
| 7 | 5 463 | 38 241 |
| 4 | 5 345 | 21 380 |
| 2 | 5 226 | 10 452 |
| 6 | 5 107 | 30 642 |
| 2 | 4 988 | 9 976 |
| 2 | 4 870 | 9 740 |
| 3 | 4 751 | 14 253 |
| 3 | 4 632 | 13 896 |
| 5 | 4 513 | 22 565 |
| 2 | 4 394 | 8 788 |
| 3 | 4 276 | 12 828 |
| 7 | 4 157 | 29 099 |
| 8 | 4 038 | 32 304 |
| 6 | 3 919 | 23 514 |
| 4 | 3 801 | 15 204 |
| 3 | 3 682 | 11 046 |
| 2 | 3 444 | 6 888 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987221367 | 1 | 259 115 | 259 115 |
| | 1 | 229 671 | 229 671 |
| | 1 | 192 374 | 192 374 |
| | 1 | 186 485 | 186 485 |
| | 2 | 176 670 | 353 340 |
| | 1 | 174 707 | 174 707 |
| | 1 | 168 818 | 168 818 |
| | 2 | 166 855 | 333 710 |
| | 2 | 164 892 | 329 784 |
| | 4 | 160 966 | 643 864 |
| | 1 | 159 003 | 159 003 |
| | 1 | 157 040 | 157 040 |

## Lån

| | | |
|---|---|---|
| 2 | 155 077 | 310 154 |
| 1 | 153 114 | 153 114 |
| 3 | 151 151 | 453 453 |
| 2 | 149 188 | 298 376 |
| 1 | 147 225 | 147 225 |
| 2 | 145 262 | 290 524 |
| 1 | 141 336 | 141 336 |
| 1 | 139 373 | 139 373 |
| 1 | 133 484 | 133 484 |
| 1 | 131 521 | 131 521 |
| 3 | 129 558 | 388 674 |
| 1 | 127 595 | 127 595 |
| 1 | 125 632 | 125 632 |
| 2 | 123 669 | 247 338 |
| 1 | 117 780 | 117 780 |
| 2 | 115 817 | 231 634 |
| 3 | 111 891 | 335 673 |
| 1 | 109 928 | 109 928 |
| 5 | 107 965 | 539 825 |
| 5 | 106 002 | 530 010 |
| 3 | 104 039 | 312 117 |
| 9 | 102 076 | 918 684 |
| 8 | 100 113 | 800 904 |
| 6 | 98 150 | 588 900 |
| 18 | 96 187 | 1 731 366 |
| 9 | 94 224 | 848 016 |
| 4 | 92 261 | 369 044 |
| 7 | 90 298 | 632 086 |
| 4 | 88 335 | 353 340 |
| 2 | 86 372 | 172 744 |
| 6 | 84 409 | 506 454 |
| 2 | 82 446 | 164 892 |
| 2 | 80 483 | 160 966 |
| 3 | 78 520 | 235 560 |
| 3 | 76 557 | 229 671 |
| 5 | 74 594 | 372 970 |
| 2 | 72 631 | 145 262 |
| 3 | 70 668 | 212 004 |
| 7 | 68 705 | 480 935 |
| 8 | 66 742 | 533 936 |
| 6 | 64 779 | 388 674 |
| 4 | 62 816 | 251 264 |
| 3 | 60 853 | 182 559 |
| 2 | 56 927 | 113 854 |

## Kommentarer til lån

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

## Kommentarer til lån

## Note 17 - Eiendeler

| | Ingen avskriving | Eiendel som avskrives over 15 år |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 043 106 | 67 050 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 043 106 | 67 050 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 44 700 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 043 106 | 22 350 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 44 700 |
| Antatt levetid i år : | | 15 |

## Note 18 - Bygninger

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vøyenvollen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Vøyenvollen**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Gunilla Hansson (sign.) | 11.04.2025 |
| Styremedlem | Birk Akselsønn Systad (sign.) | 11.04.2025 |
| Styremedlem | Nikolai Liknes Hansen (sign.) | 11.04.2025 |
| Styremedlem | Kristian Gjestrum (sign.) | 11.04.2025 |
| Styremedlem | Maja Jordahl (sign.) | 11.04.2025 |

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenvollen

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vøyenvollen som viser et overskudd på NOK 1 381 792. Årsregnskapet 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.



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 15.04.2025

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 15. april 2025
SLM Revisjon AS

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 15.04.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***WIRUM, ANNE GRETHE RUUD***

buypass

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

*15.04.2025 09:52:28*

**Signaturmetode**

*Norwegian Buypass*

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vøyenvollen tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - Teams.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Vøyenvollen

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Josefine Høeg Sørensen (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 39 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 39 stemmeberettigede.

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

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

**Vedtak:**
Josefine Høeg Sørensen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Shelli Marie Lake valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2024

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

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

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

### 3.2 Disponering av årets resultat

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

### 3.3 Revisjonsberetning

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

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

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

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 335 000

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

**Vedtak:**
Ingvild M. Ramsøy ble valgt som styreleder for 2 år.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

**Vedtak:**
Ingeborg Bjørlo, Kristian Gjestrum og Synne Haga ble valgt for 2 år.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**
Sunniva Brandtzæg, Gunilla Hansson og Kristian Dyrseth ble valgt for 1 år.

### 4.4 Valg av valgkomité

**Vedtak:**
Nikolai L Hansen og Shelli Marie Lake ble valgt til ny valgkomite

# 5. Forslag

## 5.1 Forslag fra beboer Grethe Moen Johansen: Opprettelse av "byttebod" i vaskeriet i Gustav Jensens gate

Bytteboden vil bestå en bokhylle hvor bøker, spill, barneklær, potter, kjøkkenutstyr m.m. som man ønsker å gi bort, kan legges inn og som folk kan forsyne seg av. Forslagsstiller tar på seg ansvaret for å holde det ryddig, eventuelt kaste ubrukelig ting/ eller saker som har stått veldig lenge. Bytteboden vedtas som en prøveordning ett år og deretter evalueres det om ordningen skal fortsette eller avvikles på neste ordinære generalforsamling.

Kostnadsramme: 0,-

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar å opprette "byttebod" i vaskeri i øvre gård, i Gustav Jensens gate, som beskrevet i innkallingen. Dette er en prøveordning og vedtak skal evaluere ved neste ordinære generalforsamling.

*Forslaget ble vedtatt.*

## 5.2 Forslag fra styret: Utskiftning av callinganlegg

Det eksisterende callinganlegget i borettslaget ble installert 2008. Styret har mottatt mange henvendelser fra beboere knyttet til feil på anlegget og det har vært venlig behov for reparasjoner og utskiftninger. To av borettslagets oppganger har allerede fått totalutskiftet sitt callinganlegg da det ikke var mulig å reparere systemene. 9 beboere fikk nytt anlegg. Totalt gjenstår 22 oppganger og 175 andeler. I 2024 ble det brukt ca. kr. 122 000 på reparasjoner og utbedringer av det eksisterende callinganlegget. Dette arbeidet krever betydelige ressurser fra styret og innebærer stadig økende kostnader. Uten en helhetlig utskiftning av anlegget, forventes det at behovet for reparasjoner vil bli flere og at kostnadene vil øke ytterligere i årene fremover. Det vil også bli behov for flere enkeltstående utskiftninger i oppganger hvor reparasjoner ikke er en mulighet.

Styret foreslår derfor å bytte ut det eksisterende callinganlegget i hele borettslaget for å sikre en stabil og velfungerende løsning for fremtiden.

Den totale kostnaden for utskiftning er anslått til ca. kr. 750 000.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar full utskiftning av callinganlegget med prisestimat på ca. kr. 750 000, og at styret får mandat til å velge leverandør og inngå avtale.

*30 stemte for, 0 stemte mot, og 9 stemte blankt.*

*Forslaget ble vedtatt.*

## 5.3 Finansieringsmetode utskiftning av calling anlegg

Forslag fra styret om finansieringsmetode for utskiftning av callinganlegg

A) Kapitalinnkreving etter eierbrøk på kr. 500.000

B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB

**Vedtak:**

Alternativ A) fikk 2 stemmer, Alternativ B) fikk 29 stemmer, det ble avgitt 8 blanke stemmer

*Alternativ B) Låneopptak på kr. 500.000 i DNB ble vedtatt*

### 5.4 Forslag fra styret: Oppgradering til nøkkelfri lås-system

Når callinganlegget skiftes ut har leverandørene en løsning for å montere brikkelesere i de utvendige ringetablåene. Dette vil fjerne behovet for å bruke nøkkel for å låse opp ytterdørene til oppgangene.

Den totale kostnaden for nøkkelfri opplåsing er estimert til kr. 200 000. Hvis forslaget blir vedtatt vil den totale estimerte kostnaden for utskiftning av callinganlegg og montering av nøkkelfri opplåsing være kr. 950 000.

Forslag til vedtak:

Borettslaget vedtar oppgradering av callinganlegget til et nøkkelfri lås-system med prisestimat på ca. kr. 200 000, og at styret får mandat til å velge leverandør og inngå avtale.

**Vedtak:**

30 stemte mot, og 9 stemte blankt

*Forslaget falt*

### 5.5 Finansieringsmetode for Oppgradering til nøkkelfri lås-system

**Vedtak:**

Det ble ikke foretatt behandling av denne saken da forslaget falt i punkt 5.4.

## 6. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.33

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Ingvild M. Ramsøy for 2 år
- Styremedlem: Ingeborg Bjørlo for 2 år
- Styremedlem: Kristian Gjestrum for 2 år
- Styremedlem: Synne Haga for 2 år
- Styremedlem: Birk Akselsønn Systad 1 år igjen
- Varamedlem: Sunniva Brandtzæg for 1 år
- Varamedlem: Gunilla Hansson for 1 år
- Varamedlem: Kristian Dyrseth for 1 år

# Protokoll for Borettslaget Vøyenvollen

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Josefine Høeg Sørensen (sign.) | 07.05.2025 |
| Protokollvitne | Shelli Marie Lake (sign.) | 07.05.2025 |

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET VØYENVOLLEN

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

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

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

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

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

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

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 192 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Utvidelse av leilighet etter bygningens opprinnelige ferdigstillelse, medfører ikke utvidelse av andelskapitalen.
Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

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

### *2.2 Eierskifte*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 3 Bruk av andelen

## *3.1 Andelseiers rett til bruk*

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

## *3.2 Overlating av bruk til andre*

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

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

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

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

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

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

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

# 4 Bruksrett og vedlikehold

## *4.1 Andelseiers bruk*

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

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

## *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

---

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

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

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

### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

### *4.4 Bygningsmessige arbeider*

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

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

## 5 Felleskostnader

### *5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling*

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

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

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

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

### 5.2 Panterett

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

## 6 Generalforsamling

### 6.1 Generalforsamlingen

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

### 6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### 6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

### 6.4 Habilitet

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

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

### 6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

### 6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

### 6.8 Styremedlemmer

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

Styrets leder velges særskilt.

Styret velger innen sin midte nesteleder og sekretær.

### 6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

### 6.10 Habilitet

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

### 6.11 Firmategning

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

### 6.12 Forretningsfører

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

### 6.13 Misbruk av posisjon i laget

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

## 7 Diverse

### 7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

### 7.2 Dyrehold

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

### 7.3 Revisjon

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

### 7.4

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

Laget har i samme generalforsamling vedtatt prinsipptegninger for utbygninger, og Retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer. Med basis i disse

vedtak har styret fullmakt til, og forutsettes å godkjenne standard loftsutbygninger, dersom det ikke foreligger tungtveiende innvendinger fra naboer. Andre ut- og ombygningssaker som avviker fra standard, behandles av generalforsamlingen.

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

### *7.5*

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

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

### *7.6*

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

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

### *7.7*

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

### *7.8 Endring av vedtekter*

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

**Husordensregler**

1. I vår felles interesse og for å ta vare på eiendommen, må alle beboere rette seg etter de påbud som styret eller vaktmester gir vedrørende opprettholdelse av ro og orden.

2. Beboer er økonomisk ansvarlig for skade som følge av mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler. Beboer er også ansvarlig for husstand og fremleietager.

3. Vær hensynsfull med tanke på vårt felles ansvar for et godt naboskap i borettslaget.

4. **Våtrom:** Installering av bad, dusj, vaskemaskin eller oppvaskmaskin kan bare gjøres med styrets tillatelse og kun på de vilkår som styret setter. Det skal blant annet være stoppekran i hver leilighet. Arbeid som innebærer at brannskiller brytes er søknadspliktig til kommunen ved Plan- og bygningsetaten, med krav om ansvarlige foretak.

5. **Oppussing:** Ved oppussing av leilighet tillates støyende arbeid kun mellom klokken 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag. Naboer må varsles. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Det sentrale brannvarslingsanlegget skal ikke røres eller males over av beboer, da vil alarmen utløses.

6. **Avfall:** Deponering av byggeavfall eller materialer / møbler utvendig eller innvendig tillates ikke og må transporteres bort. Ved behov for utvendig avfallssekk, må dette avtales med styret. Sekker skal etter styregodkjenning kun stå i maks 3 uker av gangen og settes på pall utenfor gangfelt. Borettslagets ordinære søppelhus tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje. Dersom gjenstander med overlegg plasseres på fellesområdene for å fjernes, vil eieren faktureres for bortkjøring.

7. **Ventilasjon**: Borettslaget har naturlig ventilasjon, det kommer luft inn gjennom ventiler og spalter, og går ut gjennom pipeløp og felles luftekanaler som leds ut over tak. Det er viktig at lufteventilene over vinduene er åpne for at systemet skal fungere. Dersom luften ikke balanserer kan din fuktige luft ende hos naboen, der den kan bidra til fuktskader, sopp og råte. Det er derfor ikke tillatt å installere ventilator som kobles til ventilasjonspipeløp / luftekanaler, eller gjøre endringer på fasaden for å skape nye ventilasjonsløsninger. For kjøkkenventilator anbefales kullfilter. Andelseier er ansvarlig for at dette følges, ulovlige elektriske vifter vil kreves fjernet av andelseier.

8. **El- anlegg:** Beboere har selv ansvar for at det elektriske anlegget i leiligheten og at sikringskapet er i forskriftsmessig stand.

9. **Ildsted:** Montering av ildsted, både nyinnsatte og endring av gamle skal kun gjøres etter styrets tillatelse og kun på de vilkår som styret setter. Det er installert stålrør i pipene og disse må håndteres av godkjent personell for å unngå skade. Generelt gjelder det at all ildstedsmontering skal meldes til feiervesenet ved at kontrollskjema fylles ut og underskrives av kontrollør.

10. **Brannsikring:** Alle andeler skal ha minst én godkjent røykvarsler (ikke den som hører til brannvarslingsanlegget), samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig for fellesområder.

**Brannvarslingsanlegg:** Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg, detektorer og alarmklokke tilknyttet anlegget skal ikke røres av beboer. Brannvesenet varsles ikke automatisk – i tilfelle brann, ring 110. Les mer om brannalarmen og hvordan du kan stoppe falsk alarm på www.voyenvollen.no, Praktisk Info, Brannalarm, helse, miljø og sikkerhet (HMS), Brannskriv.

11. **Gjenstander i fellesareal:** Grunnet brannsikkerhet, jf. krav fra Brann og redningsetaten, må trappeoppganger, kjellere og loft holdes ryddige og fri for gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, barnevogner, sko o.a. i oppgangene. Gjenstander i trappeoppgang, eller plassert utenfor bodene uten særskilt tillatelse, vil bli fjernet.

12. **Bakgårdene:** Gårdsrommene skal holdes ryddige. Bakgårdene må brukes hensynsfullt slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å forhåndsbooke bakgårdene eller deler av disse. Det er heller ikke tillatt å benytte bakgårdene som festlokale. Alle må også huske å rydde etter seg og å ta med seg søppel og sigarettsneiper.

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere i gårdsrommene uten styrets eller vaktmesters tillatelse. Mindre kjøring i forbindelse med flytting eller transport av bevegelseshemmede trenger ikke særskilt tillatelse. Ved ulovlig parkering kan man risikere borttauing for egen regning.

Se for øvrig: www.voyenvollen.no, Praktisk Info, Regler for Bruk av Bakgårdene.

13. Kjeller- og loftsvinduer må holdes lukket om vinteren.

14. Mellom kl. 23.00 (fredager og lørdager kl. 00.00) og kl. 07.00 skal det være ro i borettslaget både inne og ute. Dette gjelder også i bakgårdene. Dersom det skal være sosiale sammenkomster utover disse tidene, må naboer varsles. Beboere må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio, TV og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt.

15. **Fellesvaskeri:** Vaskeriene skal brukes i samsvar med de gitte instrukser, og kun mellom kl. 08.00-22.00 (lørdager og søndager fra kl. 08.00-20.00). Vaskeriet ryddes og rengjøres etter bruk. Polletter bestilles via www.voyenvollen.no, Kontakt.

16. **Tørkebåser:** Tøy må bare henges til tørk og lufting i tørkebåsene i gårdsrommene. Tøy som ikke drypper kan tørkes på loft. Det er ikke tillatt å lufte og banke tøy/tepper på balkonger, fra vinduer og i oppganger. Tørkebåsene benyttes til dette når tøy ikke tørkes der.

17. **Sykkelparkering:** Sykler skal plasseres i de oppsatte stativer eller i sykkelbodene. Det er ikke tillatt å feste sykler til lyktestolper og lignende. Registrerte kjøretøy slik som moped eller lignende skal ikke plasseres i bakgården. Kodebrikke til sykkelboden bestilles via www.voyenvollen.no, Kontakt.

18. **Røyking:** Ved røyking, vennligst ta hensyn til dine omgivelser. Sneiper/snus og annet avfall skal ikke kastes i fellesareal og generelt på borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å røyke innendørs i borettslagets fellesområder.

19. **Dyrehold:** Det skal søkes styret om dyrehold. Hunder skal ikke luftes/ gjøre fra seg i bakgården da dette er til sjenanse fra andre som benytter utearealet. Hundeposer skal ikke settes ved inngangsdørene eller fellesarealer, beboere bes om å bruk søppelhuset.

20. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt, antenner, balkongflagg og lignende.

21. Eventuelle forslag, tips eller klager fra beboere sendes skriftlig til styret. Bruk Kontaktskjema på www.voyenvollen.no.

22. Vaktmester har rett og plikt til å påtale overtredelse av disse ordensregler.

Oktober 2022

Beregningsgrunnlag:

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

3.

# Festekontrakt.

§ 1.

**Arealet.**

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

....A/S Oslo Leiegårder,.....

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

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

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

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

§ 2.

**Festetiden.**

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

§ 3.

**Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

**Skatter m. v.**

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

§ 5.

**Byggearbeidet.**

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

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

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

§ 6.

**Hagen.**

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

§ 7.

**Vedlikehold, gjerder.**

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

Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

**Forsikring.**

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

§ 9.

**Ledninger og adkomst over eiendommen**

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

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

§ 10.

**Fremleie og fremlån m. v.**

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

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

§ 11.

**Misligholdelse.**

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

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

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

§ 12.

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

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

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

§ 13.

**Forkjøpsrett.**

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

§ 14.

**Omkostninger.**

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

§ 15.

**Ikrafttreden.**

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

§ 16.

**Voldgiftsrett.**

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

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

Oslo den 31/Oktober 1951.

Som fester: For Oslo kommune:

⅛ Oslo Leiegårder

BOLIGRÅDMANNEN

I h.t. 2 målebrev av 5.5.60, tgl. 16.8.61 er det fra Stockfletheagt. 35 utskilt en parsell på 96.1 m2 og fra Stockfletheagt. 33 B en parsell på 95.6 m2, som begge skal tillegges Stockfletheagt. 33. Nærværende festekontrakt avlyses på de utskilte parseller. Kontrakten omfatter etter dette 191.7 m2 mindre areal, og den i pgf. 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 98.- (3% av kr. 10.- x 191.7 m2) til kr. 2.814.- pr. år med virkning fra 1.11.51.

Oslo, den

Som fester: for Oslo kommune:

Borettslaget Vøyenvollen

Boligrådmannen

Dagbokført som nr. 17821/1962 den 16/11-1962.
ved Oslo byskriverembete gamle byområde
Anført i grunnbok som vedk.
nr. 35 og 33 B Stockfletheagt.
Uten gebyr.

Helgesen /s/? bem.

Tillegg til festekontrakt vedkommende Dannevigsveien 14, Ivar Aasens plass og Vøienvollen.

De bortfestede eiendommer omfatter følgende matr. nr:

Thurmannsgate 3,5,7,9,11 og 13.
Gustav Jensensgate 2,4,6,8,10.
Stockflethsgate 36,38,38b, 40, 42,44, 46,48,50.
Thurmannsgate 15.
Stockflethsgate 33b, 33c,35,37,39,41,41,b,41c,41d,43b,43c,43d, 43e,45,45b,47,49,49b,49c,49d,49e.

Tillegg til § 7.se

"Etter annen setn ing )3.linje skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredsmme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og. 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.963.200,- og kr. 883.500,-, begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

p/s Oslo Leiegårder

Dagbokført
som nr. 3071 den 7/11 - 1951
ved Oslo byskriverembete , vestre distrikt.
Ført inn i grb. 1 som vedk.
forannevnte eiendommer
Avskrift i 9 - A.

Tinglyste heftelser vil på forlangende
bli anmerket mot lovbestemt gebyr kr. 2,-
For tinglysingen betalt kr. 116,- + kr. 1.395,-

Langørgen (s)

Skattetaksten for omstående eiendommer utgjør kr. 2.952.000,-
Fragår for verdien av festet grunn " 198.603,-

kr. 2.753.397,-

Oslo, den 28. mars 1952.

A/S Oslo Leiegårder

Kaare Aril (s)

Nærværende festekontrakt kvitteres til avlysning på følgende eiendommer:

Gustav Jensensgt. 2,4,6,8,10, Thurmannsgt. 3,5,7,9, 11 og 13 samt Stockflethsgt.,36,38,38b,40,42,44,46,48,50. Thurmannsgt.15. Disse eiendommer omfatter 10289,3 m2. Den i § 3 nevnte festeavgift reduseres til kr. 2.872.- pr. år.

For de eiendommer som festekontrakten avlyses på blir det utstedt nye festekontrakter.

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådmannen.

Som fester:
A/S Oslo Leiegårder

198.603
10289
186314

Nærværende festekontrakt som omfatter eiendommene Stockflethsgate 33b,33c,35/37/39/41/41b/41c/41d/43b,43c/43d/43e/45/45b/47/49/49b/49c/49d/49e, transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Vøyenvollen.

O s l o, den 27. desember 1955.
Boligrådmannen.

A/S Oslo Leiegårder

Boliglaget Vøyenvollen

# 221/196
# Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Vøyenvollen

Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: 20.10.2020 |
|---|---|---|---|
| | 20/31653 | Anita Bliksvær | |

## Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

**Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 221/196 m.fl.**
Vi viser til festekontrakt tinglyst 31. oktober 1951 mellom Vøyenvollen borettslag og Oslo kommune.

**Forlengelse av festeforholdet**
Festekontrakten mellom Vøyenvollen borettslag og Oslo kommune for gnr./bnr. 221/196 m.fl. i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 1. november 1951 med 70 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 31. oktober 2021.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og til Vøyenvollen borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

**Regulering av festeavgift**
Vi varsler med dette om at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 1. november 2021.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2011.

Ny årlig festeavgift fra 1. november 2021 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 148 000. Endringen i konsumprisindeksen per 1. desember 2011 – 1. november 2021 vil imidlertid ikke være kjent før 10. desember 2021. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Vøyenvollen borettslag i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
**Oslo kommune**

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

**Er noe uklart?**
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

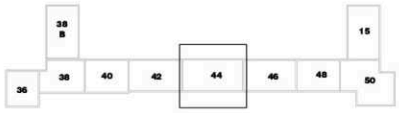



ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

| Målestokk 1:100 | Orginalformat A4 | Dato 06.05.2025 | | Tegning nr. | email: post@redearkitekter.no |
|---|---|---|---|---|---|
| STOCKFLETHS GATE 44<br>SØKNAD OM TILLATELSE | | Tegning<br>FASADE ØST | | E6 | rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11 |

| REV | DATO | REVISJONEN OMFATTER | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

1M



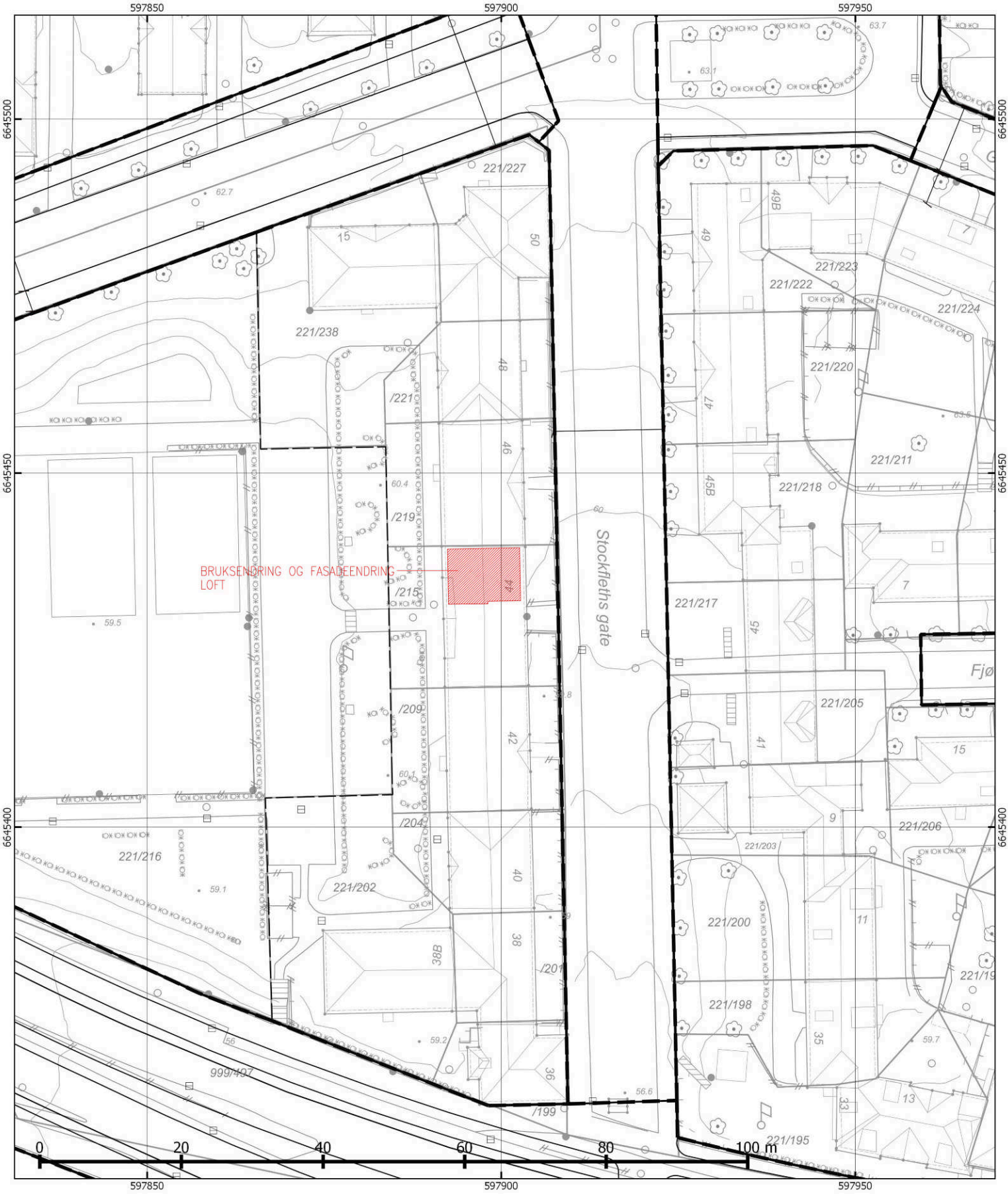

NY ARK



ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET

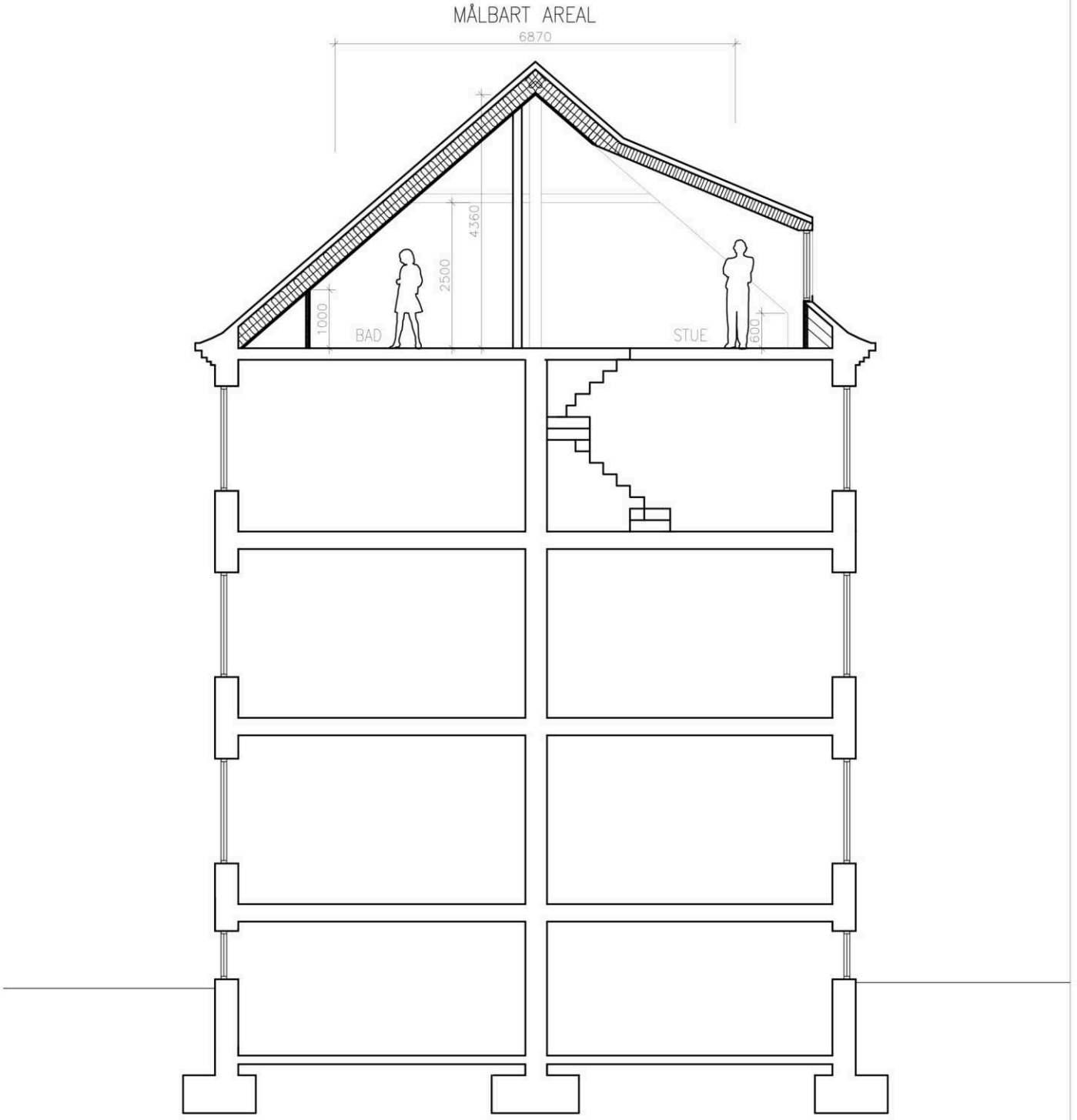
| Målestokk 1:100 | Orginalformat A4 | Dato 06.05.2025 | | Tegning nr. | email: post@redearkitekter.no |
|---|---|---|---|---|---|
| STOCKFLETHS GATE 44<br>SØKNAD OM TILLATLESE | | Tegning<br>FASADE VEST | | E7 | rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11 |

| REV | DATO | REVISJONEN OMFATTER | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

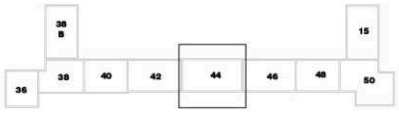



| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan- og bygningsetaten | Adresse: STOCKFLETHS GATE 44 | | |
| Dato: 29.01.2020 | Gnr/Bnr: 221/215 | PlottID/Best.nr: 125663 / 86396868 | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. |
| Bruker: hahu | Kartet er sammenstilt for: Byggesak | Deres ref.: | |
| Målestokk 1:500 | | Kommentar: | © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune |
| Ekvidistanse 1m | | | |
| Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 | | Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 | Beskrivelse: SITUASJONSPLAN D1 |
| Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 | | Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. | NR: |
| Originalformat: A3 | | | Dato: 06.05.25 |
| | | | Revidert dato: |

1M




ANMERKNING :
OPPTEGNING PÅ GRUNNLAG AV GAMLE TEGNINGER, BEFARING OG ENKEL OPPMÅLING.
LÅSTE BODER, NÆRINGSLOKALER OG LEILIGHETER HAR IKKE VÆRT TILGJENGELIG VED OPPMÅLINGEN.
FOR SALG OG PRODUKSJON MÅ MÅL TAS PÅ STEDET




| Målestokk 1:100 | Orginalformat A4 | Dato 06.05.2025 | Rev | Tegning nr. | email: post@redearkitekter.no |
|---|---|---|---|---|---|
| STOCKFLETHS GATE 44 | | Tegning SNITT | | E5 | rede ARKITEKTER MARKVEIEN 11 |

| REV | DATO | REVISJONEN OMFATTER | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

rede
ARKITEKTER
MARKVEIEN 11

Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

B2

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEK 17 § 14-3 VEDRØRENDE ENERGI**

**Tiltak:** Innredning loft i Stockflethsgate 44.
**Tiltakshaver:** Katrine Brekke

Viser til søknad om tillatelse i ett trinn for innredning av del av loft i Stockfleths gate 44.

Vi søker med dette dispensasjon fra TEK17 § 14-3 vedrørende energi..

U-verdi
Det søkes om dispensasjon for U-verdi på nye vinduer på loft, for kneveggen og for arken på loftet.

Det har vært understreket fra Byantikvaren at nye vinduer og ark må være smekre og tradisjonelle i detaljeringen. Det er ikke mulig å forene dette estetiske kravet med TEK`s krav til U-verdi for vindu.

Kneveggen på loftet kan ikke isoleres utvendig på grunn av antikvariske/ estetiske hensyn og ikke så mye innvendig at det vil tilfredsstille kravet til TEK - på grunn av faren for kondens og fukt i veggen.

U-verdi for vindu og knevegg bli bedre enn dagens vegger i leilighetene forøvrig.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vinduene utgjør et lite areal i forhold til bygningen som helhet. Nye vinduer og etterisolering av veggen medfører at bygningen blir mere energieffektiv enn i dag.

Skråtaket vil bli isolert i henhold til minstekravet i TEK17.

Oslo 05.06.2025
Ingerid Helseth

rede
ARKITEKTER
MARKVEIEN 11

Plan og Bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

B1

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA TEK 17 § 13-7 VEDRØRENDE DAGSLYS.**

**Tiltak:** Innredning loft i Stockflethsgate 44.
**Tiltakshaver:** Katrine Brekke

Viser til søknad om tillatelse i ett trinn for innredning av del av del av loft i Stockfleths gate 44.

Vi søker med dette dispensasjon fra TEK17 § 13-7 vedrørende krav til dagslys i henhold til plan og bygningsloven §19-2.

Dagslysberegning for stue og soverom:

Dagslysbehov (AL) er beregnet med formelen Ag $\geq$ 0,07 x ABRA/ LT

Soverom
Glassareal 1m2, BRA 15,5m2, LT 0,74
Ag$\geq$ 0,07 x 15,5/ 0,74= 1,47m2

Reelt 1m2/ AL 1,46m2= 68%. Dette gir avvik minus 32%

Stue
Glassareal 1,4m2, BRA 27,5m2, LT 0,74
Ag$\geq$0,07 x 27,5/ 0,74=2 ,6m2

Reelt 1,4m2/ AL 2,6m2= 54%. Dette gir avvik minus 46%

Beregningen viser at dagslyskravet i TEK17, §13-7 ikke oppfylles i rommene på loftet. Dette kompenseres noe ved at vinduene er i øverste etasje men minimalt med skjerming og mye himmellys. Rommene på loftet er utvidelse av en leilighet i 3 etasje som har store gode vinduer og rikelig med dagslys både på kjøkken, oppholdsrom og soverom.

Årsaken til at kravet til dagslys ikke kan tilfredsstilles er antikvariske hensyn. Det ligger en lang avklaringsprosess med Byantikvaren til grunn for løsningene for vinduer både i kjeller og loft. Byantikvaren vil ikke tillate flere vinduer. Dermed er den omsøkte vindusløsningen en forutsetning for å kunne ta i bruk loft og kjeller. Tiltaket ligger i et artikulert midtparti på bygningen hvor det etter vårt skjønn ikke er mulig å supplere med Veluxvinduer for å tilfredsstille dagslys uten at dette går på bekostning av verneverdien.

Vi oppfatter at myndighetene har et ønske om at tilleggsdel skal kunne endres til hoveddel (boligareal) ref bestemmelsen i TEK17 § 1-2.

Hensynet bak dagslysbestemmelsen i TEK blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er i tråd med overordnet regelverk å utnytte dagens bygningsmasse på en god måte – tilpasset antikvariske hensyn og kravet til helse, miljø og sikkerhet. Det er flere fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

Oslo 06.05.2025
Ingerid Helseth

Rede arkitekter as Markveien 11 0554 Oslo T: 47 75 30 73 E: post@redearkitekter.no Org.nr. 990 644 411

# Nabovarsel

*Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.*

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

## Her skal vi bygge, rive eller endre

**Adresse:** Stockfleths gate 44, 0461 OSLO

**Kommune:** Oslo

| Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|---|---|---|---|
| 221 | 215 | 0 | 0 |

## Vi varsler herved om

**Tiltakstype:**

Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Lydskille i bygg

Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg

Endring av bygg - utvendig - Fasade

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

**Tiltaksformål:** Bolig

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

### Søknad om dispensasjon

**Det søkes om dispensasjon fra:**

Byggteknisk forskrift (TEK) med veiledning, jf. pbl kapittel 19

**Beskrivelse:**

Dispensasjon fra kravet til Dagslys

**Begrunnelse:**

Se vedlegg

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

## Søknad om dispensasjon

**Det søkes om dispensasjon fra:**

Byggteknisk forskrift (TEK) med veiledning, jf. pbl kapittel 19

**Beskrivelse:**

Dispensasjon fra kravet til energi

**Begrunnelse:**

Se vedlegg

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

| | |
|---|---|
| **Type plan:** | Arealdel av kommuneplan |
| **Navn på plan:** | Kommuneplan Oslo |

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

| | |
|---|---|
| **Kontaktperson:** | Ingerid Helseth |
| **E-post:** | post@redearkitekter.no |
| **Telefon:** | 47753073 |

## Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

| | |
|---|---|
| **Søker:** | REDE ARKITEKTER AS |
| **Organisasjonsnummer:** | 990644411 |
| **Telefon:** | 47753073 |
| **E-post:** | post@redearkitekter.no |
| **Postadresse:** | Markveien 11, 0554 OSLO |

## Nabovarselet er signert av

INGERID JANSSEN HELSETH på vegne av REDE ARKITEKTER AS

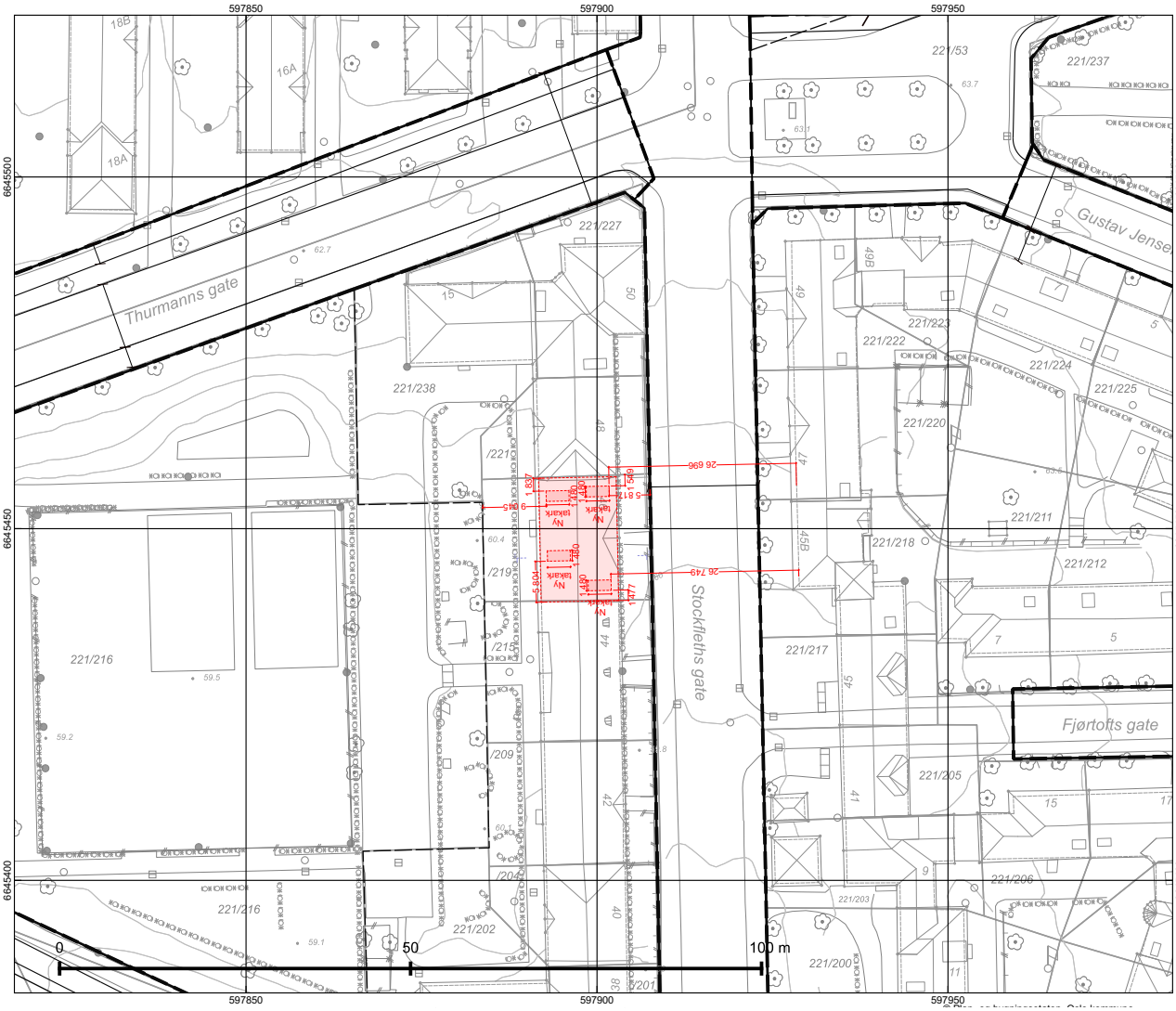
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

05.06.2025 16:31:00 AR684681856

Filvedlegg:

250506 SITUASJONSKART.pdf
250506 FASADE OST.pdf
250506 FASADE VEST.pdf
250506 SNITT.pdf
B1 DISPENSASJON FRA KRAV TIL DAGSLYS.pdf
B1 dispensasjon fra energikravet.pdf




Oslo

Dato: 12.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
Adresse: STOCKFLETHS GATE 46

Gnr/Bnr: 221/219
PlottID/Best.nr: 323973/ 86498373

Deres ref.:

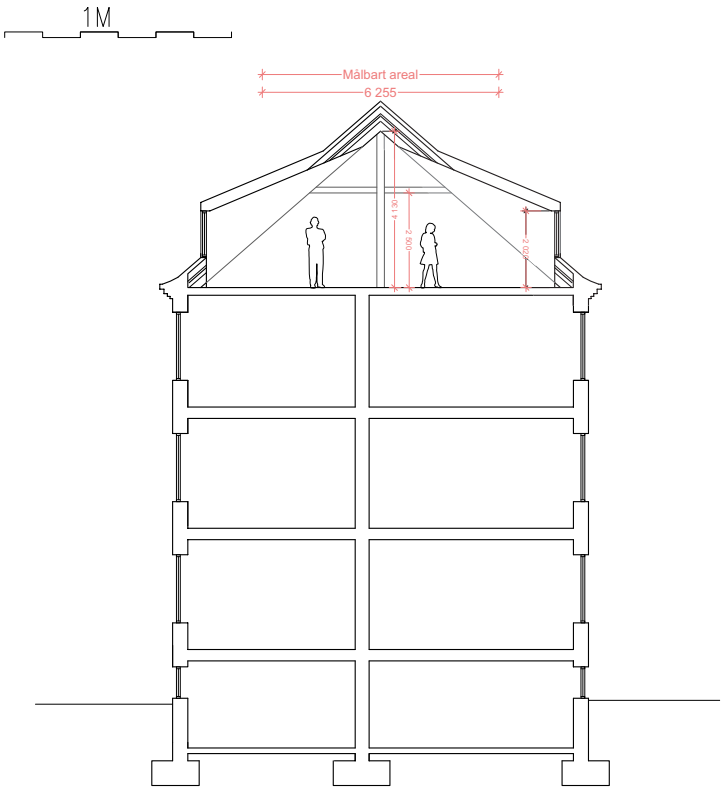
Kommentar:

**Situasjonskart**

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse: Situasjonsplan, Stockfleths gate 46
NR: 1
Dato: 24.09.24
Revidert dato: 24.09.24




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:100 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Snitt A-A | 1 | 12.09.24 |

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

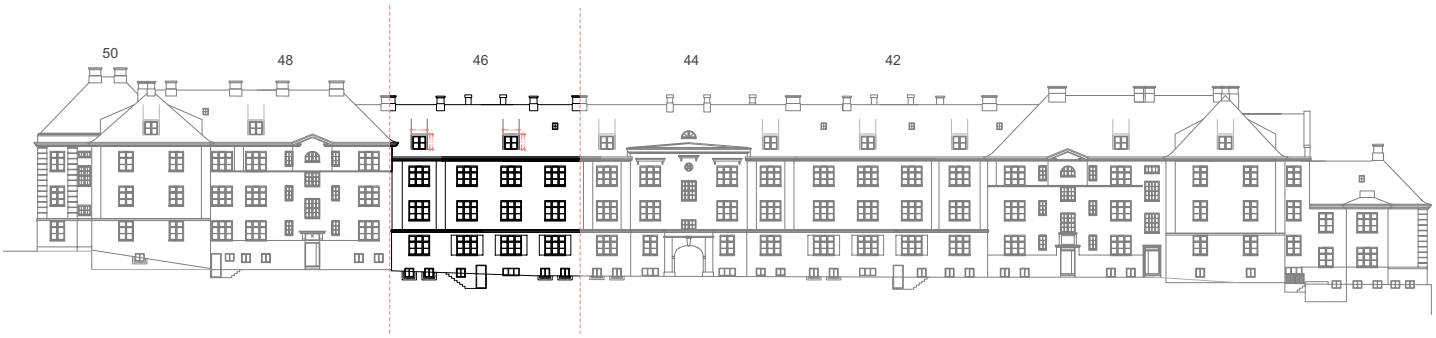
GODKJENT FOR ANSVARSRETT




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:350 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Fasade øst (fremtidig helhetsplan) | 1 | 12.09.24 |

HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR NABORETT




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:350 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Fasade vest (fremtidig helhetsplan) | 1 | 12.09.24 |

H JORTH A RKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

GODKJENT FOR SØKNADSRETT

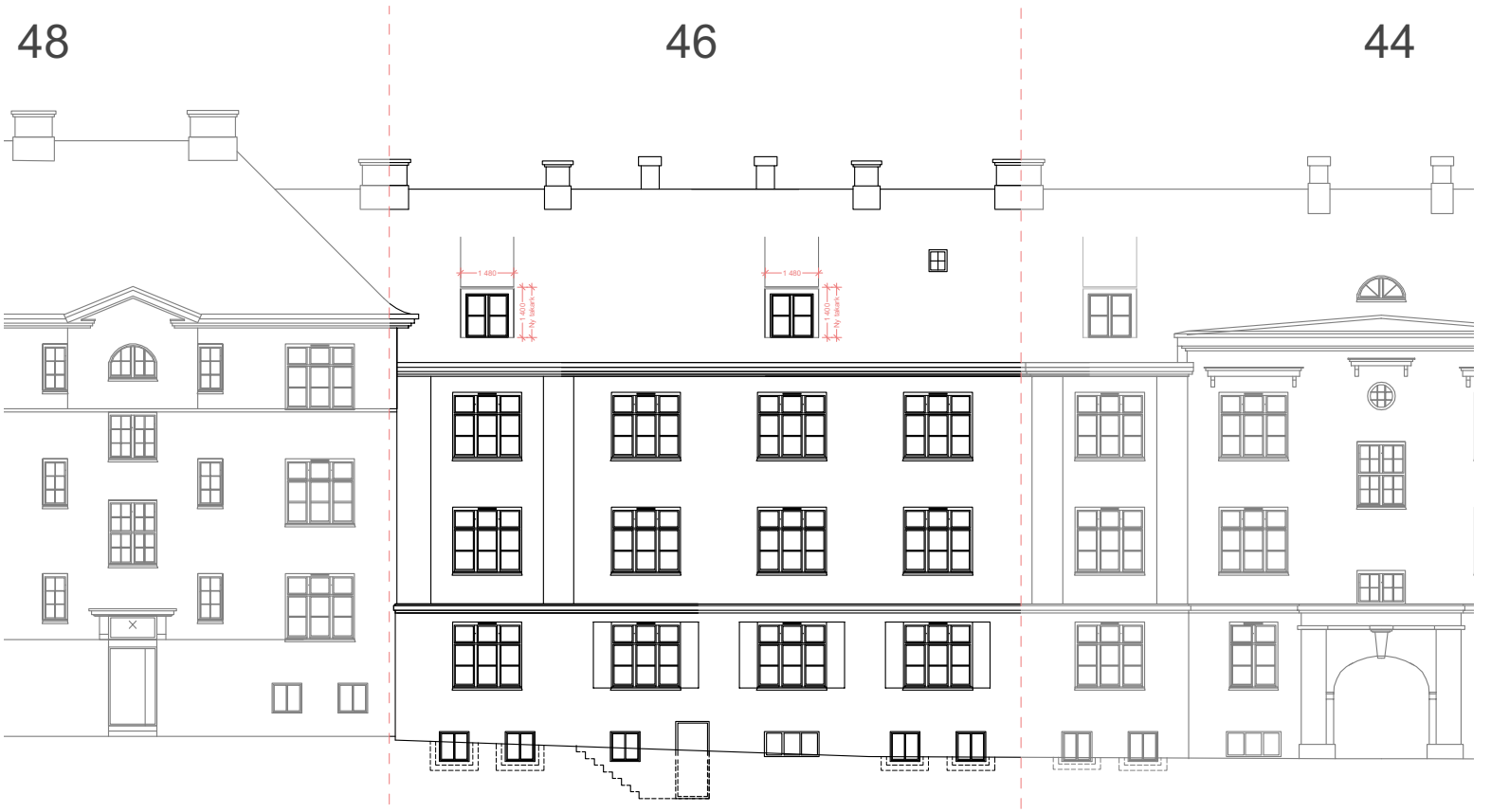



| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:100 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Fasade øst | 1 | 12.09.24 |


HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257


GODKJENT FOR ANSVARSRETT

48 46 44




| Prosjektnavn: | Tegningsnr. | Skala @ A3: | Sign. |
|---|---|---|---|
| Stockfleths gate 46, H0302 | | 1:100 | CBH |
| **Gårds- og bruksnummer:** | **Tegningsnavn:** | **Revisjonsnummer:** | **Dato:** |
| 221/219 | Fasade vest | 1 | 12.09.24 |


HJORTH ARKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257


GODKJENT FOR SELVBYGGER

# Nabovarsel

*Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.*

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

## Her skal vi bygge, rive eller endre

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Stockfleths gate 46, 0461 Oslo | | |
| **Kommune:** | OSLO | | |
| **Gårdsnr.:** | **Bruksnr.:** | **Festenr.:** | **Seksjonsnr.:** |
| 221 | 219 | 0 | 0 |
| **Eier:** | Synne Reinertsen | | |

## Vi varsler herved om

| | |
|---|---|
| **Tiltakstype:** | Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel |
| | Endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg |
| | Endring av bygg - innvendig - Bærekonstruksjoner i bygg |
| | Endring av bygg - utvendig - Fasade |
| **Tiltaksformål:** | Bolig |

### Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om utvidelse av eksisterende boenhet i 3. etasje til tilgrensende loft, med tilhørende fasade- og bruksendring i Stockflethts gate 46 - del av Vøyentunet Borettslag. I anledning utvidelse av leilighet i 3. etasje til loft ønskes innsatt to nye takarker i takflate mot øst, samt to nye takarker i takflate mot vest - i tråd med borettslagets egen helhetsplan for loftsutbygging.

Tiltaket innebærer en hensiktsmessig utvidelse av eksisterende boenhet i 3. etasje, som vil gjøre nytte av uutnyttede arealer på loftet tilknyttet oppgangen. Nye arker ønskes etablert i takflate mot øst og vest slik vist i tegninger, for å betjene de bakenforliggende bruksendrede arealer. Arkene er sentrert over underliggende vindusrad og plassert på linje med eksisterende takvinduer / arker. Arkene følger byggets eksisterende rytme og er omgitt av takflate. Arkene er i henhold til Byantikvarens anbefaling og loftsveilederen i borettslaget. De nye arkene endrer ikke takflaten mer enn den kan tåle. Takflatens karakter er beholdt.

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

## Søknad om dispensasjon

**Det søkes om dispensasjon fra:**

Byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl kapittel 19

**Beskrivelse:**

Det søkes om dispensasjon fra TEK17 § 13-7 vedrørende krav til dagslys i henhold til plan og bygningsloven §19-2, samt dispensasjon fra TEK17 § 14-3 vedrørende energi.

**Begrunnelse:**

Årsaken til at kravet til dagslys ikke kan tilfredsstilles er antikvariske hensyn. Det ligger en lang avklaringsprosess med Byantikvaren til grunn for løsningene for vinduer både i kjeller og loft. Byantikvaren vil ikke tillate flere vinduer. Dermed er den omsøkte vindusløsningen en forutsetning for å kunne ta i bruk loft. Vi oppfatter at myndighetene har et ønske om at tilleggsareal skal kunne endres til hoveddel (boareal for varig opphold) ref. bestemmelsen i TEK17 § 1-2. Boligarealet som innredes er utvidelse av leilighet i etasjen under. Denne leiligheten har store, rause vindusflater med rikelig dagslys. Hensynet bak dagslysbestemmelsen i TEK blir ikke vesentlig tilsidesatt. Det er i tråd med overordnet regelverk å ut nytte dagens bygningsmasse på en god måte - tilpasset antikvariske hensyn og kravene til helse, miljø og sikkerhet. Det er flere fordeler enn ulemper ved dispensasjonen.

Det søkes om dispensasjon for U-verdi på nye vinduer på loft, for kneveggen og for nye arker på loftet. Det har vært understreket fra Byantikvaren at nye vinduer og ark må være smekre og tradisjonelle i detaljeringen. Det er ikke mulig å forene dette estetiske kravet med TEK' s krav til U-verdi for vindu. Kneveggen på loftet kan ikke isoleres utvendig på grunn av antikvariske/estetiske hensyn og ikke så mye innvendig at det vil tilfredsstille kravet til TEK - på grunn av faren for kondens og fukt i veggen. U-verdi for vindu og knevegg blir bedre enn dagens vegger i leiligheten forøvrig. Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Vinduene utgjør et lite areal i forhold til bygningen og tiltaket som helhet. Nye vinduer og etterisolering av veggen medfører i alle tilfeller at bygningen blir mer energieffektiv enn i dag. Skråtaket vil bli isolert i henhold til minstekravet i TEK17.

## Plan(er) som gjelder for eiendommen

| | |
|---|---|
| **Type plan:** | Arealdel av kommuneplan |
| **Navn på plan:** | Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn |

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

| | |
|---|---|
| **Kontaktperson:** | HJORTH ARKITEKTER AS., Olav Andersen |
| **E-post:** | osa@hjortharkitekter.no |
| **Telefon:** | 97007206 / 97007206 |

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

## Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

| | |
|---|---|
| **Søker:** | HJORTH ARKITEKTER AS. |
| **Organisasjonsnummer:** | 927937506 |
| **Telefon:** | 97007206 / 97007206 |

**E-post:** osa@hjortharkitekter.no

**Postadresse:** Herstadveien 14, 3140 NØTTERØY

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

## Nabovarselet er signert av

OLAV SKILLINGSTAD ANDERSEN på vegne av HJORTH ARKITEKTER AS.

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

25.09.2024 10:07:41 AR635066634

Filvedlegg:

013 Situasjonsplan.pdf
031 Fasade øst, 1-350.pdf
034 Fasade vest, 1-100.pdf
032 Fasade vest, 1-350.pdf
033 Fasade øst, 1-100.pdf
021 41 Snitt.pdf

BORETTSLAGET VØYENVOLLEN

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT

Revidert endringer vedtatt på generalforsamling 11.05.2021

Nærværende retningslinjer utgjør vedlegg til kontrakt ved utbygging av loft. Dette er spesielle bestemmelser for loftsutbygging i Borettslaget Vøyenvollen. Retningslinjene er godkjent ved generalforsamlingsvedtak datert 20.05.2003.

Formålet med retningslinjene er dels å fastsette utfyllende bestemmelser i tillegg til kjøpekontrakten, og dels å informere andelseieren om saksgang, viktige bestemmelser i byggeforskriftene mv. For den erfarne entreprenør/arkitekt/bygningsingeniør vil vesentlige deler av retningslinjene være innlysende.

Retningslinjene er utformet med tanke på enkeltstående utbygninger. Dersom flere andelseiere søker om å bygge ut under ett, gjennom en entreprisekontrakt har styret rett til å avtale hensiktsmessige tilpasninger.

1. Berørt bodeier, beskrevet i vedtektenes § 3 som andelseier, defineres som bodeier som ved utbygging:

   -får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum

   -får nytt bodareal med vesentlig mindre hensiktsmessig planløsning

   -påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende

   - får sitt bodareal flyttet fra loft til kjeller

   Berørt bodeier har i utgangspunktet reservasjonsrett, men det må foreligge tungtveiende grunner. Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende, er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen. Dersom bodeier har flere boder i etasjen må han akseptere at disse erstattes med en bod med samme areal og volum som summen av de opprinnelige. Redusert andel av areal i eventuelle fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse.

   For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende:

   -Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet, vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge forskriftenes minstekrav blir oppfylt.

   Ved styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende undertegnede dokumentasjon i A4 format: Plantegning som viser ny og gammel bodsituasjon påført innvendige mål på samtlige berørte boder, samt andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. På tegningen skal det også være merket og målsatt de takstoler og annet som i vesentlig grad påvirker høyde og/eller bredde i deler av nytt bodareal.

   Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstille forskriftenes minimumskrav på det tidspunktet det gis rammetillatelse, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få sitt bodareal redusert.

Tegningen skal være påført et felt med følgende tekst:

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

Eier av andel nummer ……. dato …… sign. ……..

2. Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheten skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.

3. Saksgang før fysisk utbygging skal være som følger:
    1. Forprosjekt.
    2. Skisse fremlegges styret.
    3. Samtykke fra berørt(e) bodeier(e)
    4. Kjøpekontrakt.
    5. Styregodkjenning på planløsning.
    6. Søknad til plan og bygningsetaten.
    7. Anbud/tilbudsperiode.
    8. Rammetillatelse.
    9. Kontraheringsfase.
    10. Igangsettingstillatelse.
    11. Igangsetting bygging.
    12. Midlertidig brukstillatelse.
    13. Ferdigattest.

4. Da de foreliggende rammebetingelser for loftsutbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utforming av arealene som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i et hvert tilfelle etter skjønn å kunne kreve endringer av utbyggers foreslåtte planløsning.

   Det skal legges til rette for at to av toppleilighetene under hvert loft skal få utvidelse der dette er mulig. Den foreslåtte løsning må derfor gi rom for at naboleiligheten (i oppgangen ved siden av) kan utvides med minst like stort bruksareal før eventuell tilleggsisolering av yttervegg.

   Tildeling av areal for utbygning skjer etter et "først til mølla"-prinsipp. To eller flere søknader regnes som samtidige når de er innkommet innen dato for det styremøtet som skal behandle søknaden. Når to eller flere søknader er samtidige og det ikke er rom for et tilsvarende antall utbygninger så skjer tildeling etter loddtrekning.

   Den foreslåtte løsning må vise rømningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for den andre leiligheten. Utvidelse kan skje utenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal.

5. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre en del av leilighetens bruksareal etter NS 3940 skal det kjøpes leierett til, og det skal svares full leie.

   Dersom egen klesbod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til NS 3940, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil forskriftenes minimumskrav

til klesbod, og det skal ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftenes krav til klesbod til en hver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

6. For å sikre fagmessighet, forhindre eventuell ansvarsfraskrivelse og forenkle prosessen for utbygger, skal det velges en seriøs ansvarlig entreprenør som hovedentreprenør for hele utbyggingen. Om hovedentreprenøren benytter underentreprenører, rokker ikke dette ved hovedentreprenørens ansvar.

   Det kreves også at hovedentreprenøren tidligere har utført tilsvarende loftsutbygging i murgårder med etasjeskiller av tre i Oslo.

7. Valg av hovedentreprenør skal skje på følgene måte:

   (a) Prekvalifisering

   Potensielle entreprenører skal sende utbygger en skriftlig oversikt over tidligere sammenlignbare loftsutbygginger i Oslo. Oversikten skal inneholde borettslaget/sameiets navn, utbyggers navn, adresse og utbyggingsår.

   (b) Tilbudsforespørsel, evt. anbudsforespørsel

   Utbygger skal utarbeide en skriftlig tilbudsforespørsel som skal inneholde styregodkjent planløsning og dette vedlegg. Minst en prekvalifisert entreprenør skal motta forespørselen.

   (c) Tilbud

   Tilbudet som utbygger ønsker å akseptere skal også godkjennes av styret.

8. Ved hulltaking i tak for nye loftsvinduer og eventuelt takterasse skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Eventuell kapping og utveksling av taksperrer og bærebjelker må kun beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvinduer skal være spesifisert av byantikvaren dersom dette kreves av bygningsmyndighetene.

9. Utførelsen av beslag og taktekking skal være fagmessig og i samsvar med eventuelle krav fra byantikvaren.

10. Det skal være 50mm lufting mellom isolasjonen og takåsene. Det må prosjekteres og bygges slik at det åpnes for forskriftsmessig gjennomlufting av takflaten.

    I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygging eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til en hver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer en fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens. Dersom det i byggeperioden avdekkes soppskader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger:

    1. Styret varsles straks.

    2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak.

3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse.

4. Utbygger får reparasjonsarbeider spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeide.

5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.

11. På generelt grunnlag kan det sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til Plan- og Bygningsloven heter at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til skadelig inneklima eller skader på bygning.

12. Alle rom skal sikres forskriftsmessige ventilasjon. Diffusjonsperren må være tett overalt.

13. Gårdens felles TV kabler går horisontalt gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Utbygger skal sørge for at plassering av TV kabler er utenfor det nye leilighetsarealet, og at de er tilgjengelige for ettersyn og vedlikehold. Eventuell flytting bekostes av utbygger. Ansvarlig entreprenør skal koordinere dette med den aktuelle kabel TV leverandør. Det samme gjelder eventuelle andre felles ledningsnett som for eksempel telefonkabler og koblingsbokser.

14. Gårdens vertikale avløpsoiler og stigeledninger for vann skal holdes tilgjengelige for vedlikehold og utskiftning.

15. Husets vann- og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbygging. Stakluker for avløp skal beholdes. Det tillates ikke å kappe soiler ved loftsgulv. Soiler skal som før luftes over tak. Før prosjektering av eventuelt våtrom på loft skal det undersøkes om avløpssoiler og stigeledninger for vann er tilstrekkelig dimensjonert. Utbygger kan ikke påregne å kunne forbedre vanntilførsel da dette ville innebære større bygningsmessige arbeider inne i samtlige underliggende leiligheter.

16. Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen.

17. Dersom utbygging fører til at feieluker og fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter utbygger å gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle feier likevel ikke ha fått adkomst til feieluke ved vanlig forhåndsannonsert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget eventuelt måtte ha for nytt oppmøte for feier.

18. Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til "våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eventuelt hans rettsetterfølger.

19. Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger. Utbygger nummer to på loft som vil nyte godt av brannsikringsarbeider bekostet av utbygger nummer en, skal betale utbygger nummer en godtgjørelse tilsvarende 50% av godkjente kostnader. Det skal ikke regnes renter av beløpet. Nummer en må selv sørge for å gjøre kravet gjeldende overfor nummer to, senest innen ferdigattest foreligger for nummer to. Beløpet forfaller til betaling når ferdigattest foreligger for nummer to.

Godkjente kostnader til brannsikringsarbeider vil være takst for arbeidene utført av godkjent takstmann. Beskrivelse og takst for brannsikringsarbeide må utferdiges så snart ferdigattest foreligger. Dette representerer gyldig dokumentasjon for godkjente kostnader og skal straks kontrasigneres av styrets leder og et styremedlem. Dersom ovennevnte ikke oppfylles vil kravet overfor nummer to bortfalle. Nummer en er selv ansvarlig for å innhente takst og kontrasignaturer, samt oppbevare takstdokumentet.

Borettslaget påtar seg intet ansvar utover det å kontrasignere på takstdokumentet. Dersom det oppstår uenighet mellom partene, må de selve sørge for å få istand enighet.

20. Ved eventuell hulltaking i brannskillet skal dette tettes forskriftsmessig.

21. Ved innredning av nye boder skal det benyttes Grunnebo Troax nettingboder eller lignende. De skal monteres etter leverandørens henvisninger. Nye boder skal ha samme innbruddsiking som eksisterende. Lysåpning for dør skal være minimum 68 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha beslag for feste av hengelås.

22. Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, loftsvinduer eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn eller vedlikehold.

23. Ved endring av fellesareal og boder skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning som skal være mist like hensiktsmessig som før utbygging.

24. Overflater mot øvrig loftsarealer skal støvbindes. Ubehandlede gipsplater er ikke tillatt. Gipsvegg skal ha minimum 70 mm høy fotlist. Dører skal være fagmessig utforet og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.

    Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leilighet. Arbeider skal utføres forskriftsmessig.

    Ved pussreparasjoner eller skader eller inngrep i fasaden skal det benyttes samme puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmales med samme type maling og farge dersom pussen var malt før skade eller inngrep.

25. Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres digitalt, med forretningsfører på kopi.

26. Før oppstart av byggearbeider skal utbygger fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

27. Ved demontering eller flytting av loftsdør må det settes inn en låsbar erstatningsdør. Hver leilighet i oppgangen må tildeles nøkkel til denne. Brannsikring skal foregå på loftsiden slik at trapperomsiden beholdes med uendret utseende.

28. For innredning av loftarealet skal det pr 01.01.2003 innbetales et depositum på kr 30.000,-. Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten (midlertidig brukstillatelse) skal det foretas ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leilighetene vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at skader, feil eller mangler er utbedret.

29. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og dører til øvrige leiligheter ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for godkjenning av utført arbeide. Denne vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulenten kan attestere for at skade, feil eller mangler er utbedret.

    Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal utbygger levere "as built" dokumentasjon for utbyggingen. Denne skal vise eventuelle føringer og plasseringer av gårdens tekniske anlegg som måtte gå gjennom/befinne seg i leilighetsarealet (strøm, vann, stakeluker, feieluker og lignende). Dokumentasjonen skal være kontraktsberettet til A4-format.

30. Transport gjennom fellesarealer skal utføres med største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Det tillates ikke oppsatt stillas utvendig på fasade. Ved arbeider i takflaten, eventuelt tyngre transport, skal det benyttes lift. Det tillates ikke å transportere materiale gjennom trapperomsvindu. Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende. Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten.

    Støyende arbeider tillates kun utført mellom klokken 08:00 og 20:00 mandag til fredag, og mellom 08:00 og 18:00 på lørdag. Eventuell bruk av støyende strømaggregat skal kun foregå i tidsrommet 08:00-16:00 mandag til fredag. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter.

    Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje. Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten etter særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

31. Dersom arbeidet fører til midlertidig brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet skal det varsles om dette minst tre dager i forkant. Det skal minst henges ett oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom det vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnummer hvor utbygger er å treffe på dag og kveld, samt navn og telefonnummer til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal legges i styreleders postkasse.

    Brannsikringsarbeider som berører øvrige leiligheter i oppgangen skal varsles skriftlig til beboer senest 14 dager før arbeidene kommer til utførelse. Varselet skal angi tidspunkt og

varighet av arbeidet. Beboer skal samtidig opplyses om at det dersom har grunn til å ønske tidspunktet for arbeidet endret, vil han ha anledning til dette senest innen syv dager.

32. Dersom det i rammetillatelsen kreves installert addresserbart brannvarslingsanlegg i oppgangen, skal styret straks varsles om dette. Det er utbygger som må besørge installering av anlegget. Type anlegg, plassering av tablå og plassering av ledningstrase skal avtales med styret. Ansvaret for og kostnadene ved godkjent drifts- og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget vil bli overtatt av borettslaget.

33. Det skal utarbeides riggplan som godkjennes av styret.

34. Utbygger må ivareta tiltakhavers ansvar i henhold til byggforskrifens helse, miljø og sikkerhetsplan. HMS-plan skal fremvises før bygging igangsettes.

35. Dersom borettslaget ønsker det, har borettslaget rett til for egen regning å inspisere arbeidene gjennom byggeteknisk konsulent under utførelsen. Slik inspeksjon skjer i tilfellet for lagets regning.

# Informasjon om brannvarslingsanlegget

(Denne informasjonen ligger også på voyenvollen.no)

Oppdager du brann ring brannvesenet på tlf. 110 umiddelbart! Brannvesenet varsles ikke automatisk.



- Ved utløst alarm, vil brannklokkene kun ringe i den oppgang det er utløst alarm.
- Oppdager du brann uten at alarmen er aktivert kan den aktiveres i hver oppgang ved å bryte glasset i den manuelle brannmelderen som står i 1. etg. i hver oppgang.
- Er brannen liten, prøv å slukke den med brannslukker eller brannteppe.
- Evakuer og møt opp på samlingspunktet ved søppelhuset eller Hønselovisa-statuen.
- Du skal ikke gå inn igjen i bygget før det er gitt en formell beskjed om at det er ok.
- Styret får automatisk SMS-varsling ved utløst alarm.

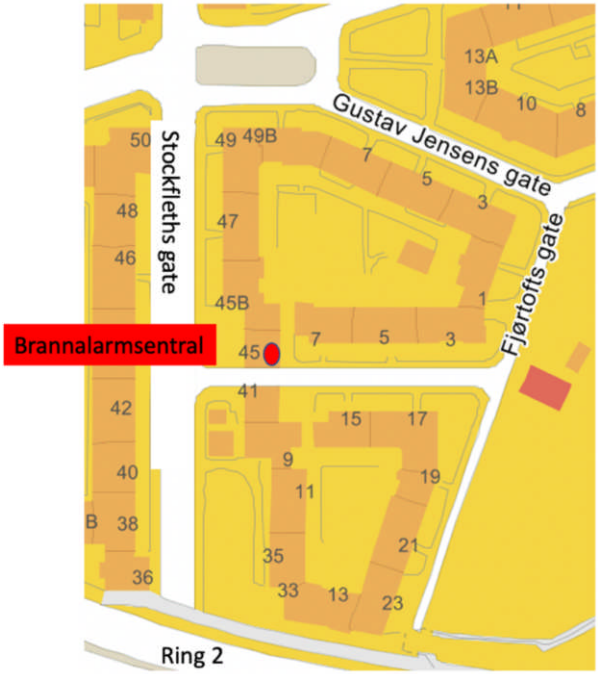
## Har du utløst alarmen uten at det er oppstått brann:

Sørg for **god utlufting** før du forlater leiligheten, luft via vinduer i trappeoppgangen om nødvendig. Alarmen kan ikke nullstilles så lenge det er røyk i detektoren!

<u>Hvordan stoppe en falsk brannalarm:</u>

Du kan selv nullstille alarmen.

- Brannalarmsentralen står i kjelleren i **Stockfleth gate 45**, inngangsdøren i buegangene som er lengst fra ring 2.
- Dørene låses opp med din leilighetsnøkkel.
- Instruksjonen for branntavla finner du på baksiden av dette arket, og de er hengt opp ved branntavla.
- Informer naboer at det var falsk alarm.




Tlf. nr. du kan ringe for å få hjelp med brannalarmen:

Ved brann skal alltid brannvesenet kontaktes på tlf 110!

Vaktmesterselskapet Karlsen på tlf: 974 91 910

Brannvakta i Oslo tlf: 67 12 88 00 (døgnbemannet)

Kontaktinformasjon til styret henger ved siden av brannalarmsentralen, på informasjonstavlen i gangen og på voyenvollen.no

**Ta vare på dette arket og informer alle i boligen!**

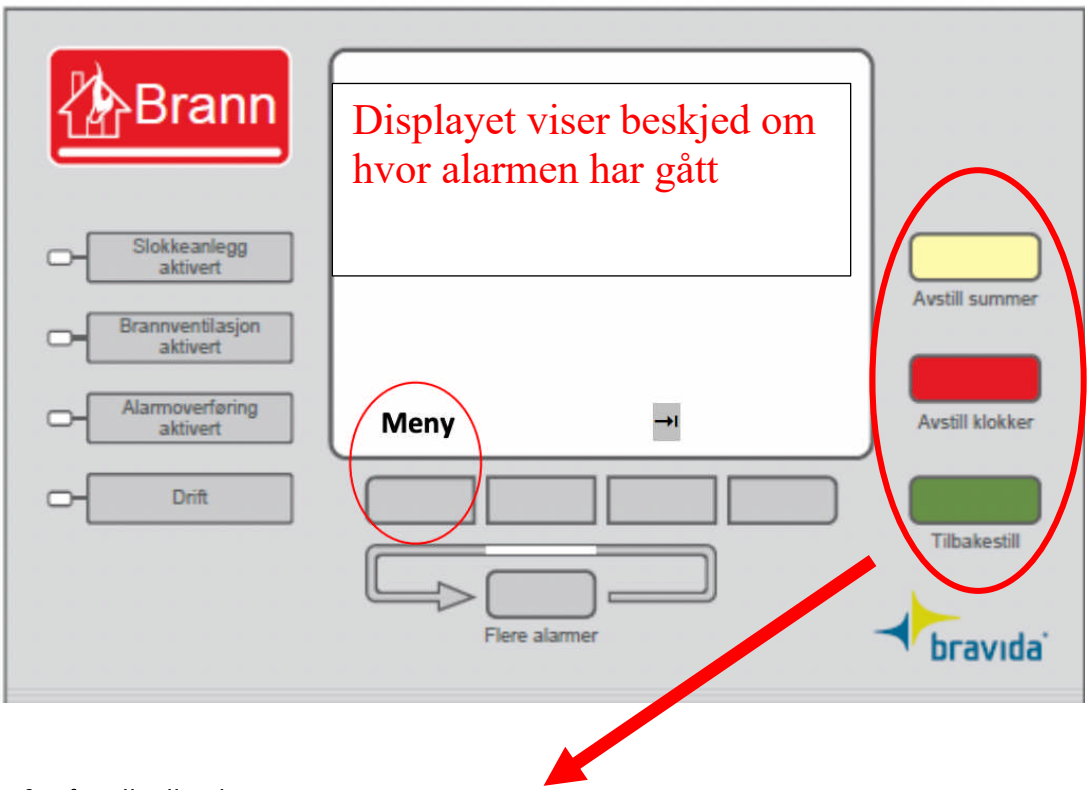
Januar 2022

# Hvordan stoppe en falsk brannalarm?

Gå til brannsentralen i kjelleren i Stockfleth gate 45

Nøkkel til brannsentralen ligger opp på skapet

Branntavla ser slik ut når du åpner skapet:




Dette gjør du for å nullstille alarmen:

Trykk bestemt på knappene til høyre på tavla i følgende rekkefølge:

* Trykk: Avstill Summer (summer i sentral stilner).

* Trykk: Avstill klokker bare en gang (sirener stilner etter noen sekunder).

* Trykk: Tilbakestill når området er klarert.

Hvis det fortsatt er røyk i detektoren vil brannalarmen utløses på nytt etter noen minutter.

Hører du pipelyd fra brannsentralen betyr det at brannalarmen fortsatt går. Prøv å repeter rekkene med knappene en gang til.

NB! HUSK at hver alarm skal loggføres i **loggheftet** som ligger på innsiden av døren til alarmsentralen. Dette gjøre umiddelbart etter at alarmen er nullstilt.

**Ta vare på dette arket og informer alle i boligen!**

Januar 2022

Expeditions-Dokument I

par Mots No. [illegible] Affecté

[illegible] Ergänzungsbefehl til Erklæring angaaende Grundens Mats.-No.

Oprettet [illegible] Reguleringsbefehl til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-

løbende Nummer [illegible] samt Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 11.

[illegible]

Kristiania 20-6-1917

Reuse en portgueut au
Regierungskommissionen
Gebeim opsnelder ved den
norske Hovedlegation en an
Kristiania 2 juni 1917
-Gesandtschaft

Grundens Rets Forholdsregler
Ang. Erklæring
Angaaende Reguleringsbestemmelser
Jfr. § 20. Erklæring i Anledning
Erklæringen Reguleringsbestemmelser jfr. § 20
Kristiania 4-7-1917 Kristiania

6885-1914.

Anmeldelse
& begjæringen

1682
12

# Expeditions-Dokument

angaaende Vandledningsanlæg.

paa Matr.-No. 14 Dammerjorden (Grorud H.)

Indleveret 8de mannd. 1914. Attesteret

KRISTIANIA
J.nr 622
1917
VANDL. OG KLOAKVÆSENET

Overmester Kr. Sundtkommissionær til Erklæring.
Kr.a 3/11-1917
for Ingeniørkontoret
Th. Berthelsen

Saaken har flydt længe fra hjemmet. Det antages at det indkommende bolig for gaardsplassen. Klosetter og eiendommelige andre av gorkjær type.

Kristiania sundhedskommission 7 Novbr. 1917
Efter bemyndigelse
Dahmer.

FRA SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J.No 1658
1917
INGENIØR

KRISTIANIA
J.nr 192
1917
VANDL. OG KLOAKV.

Overmester Kr. Sundt kommissionær til Erklæring.
Kr.a 7/11-1917
for Ingeniørkontoret
Th. Berthelsen

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

KOPI

Siemens Building Technologies AS
Postboks 5 Alnabru
0613 OSLO

Dato: 28 JAN. 2005

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

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

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

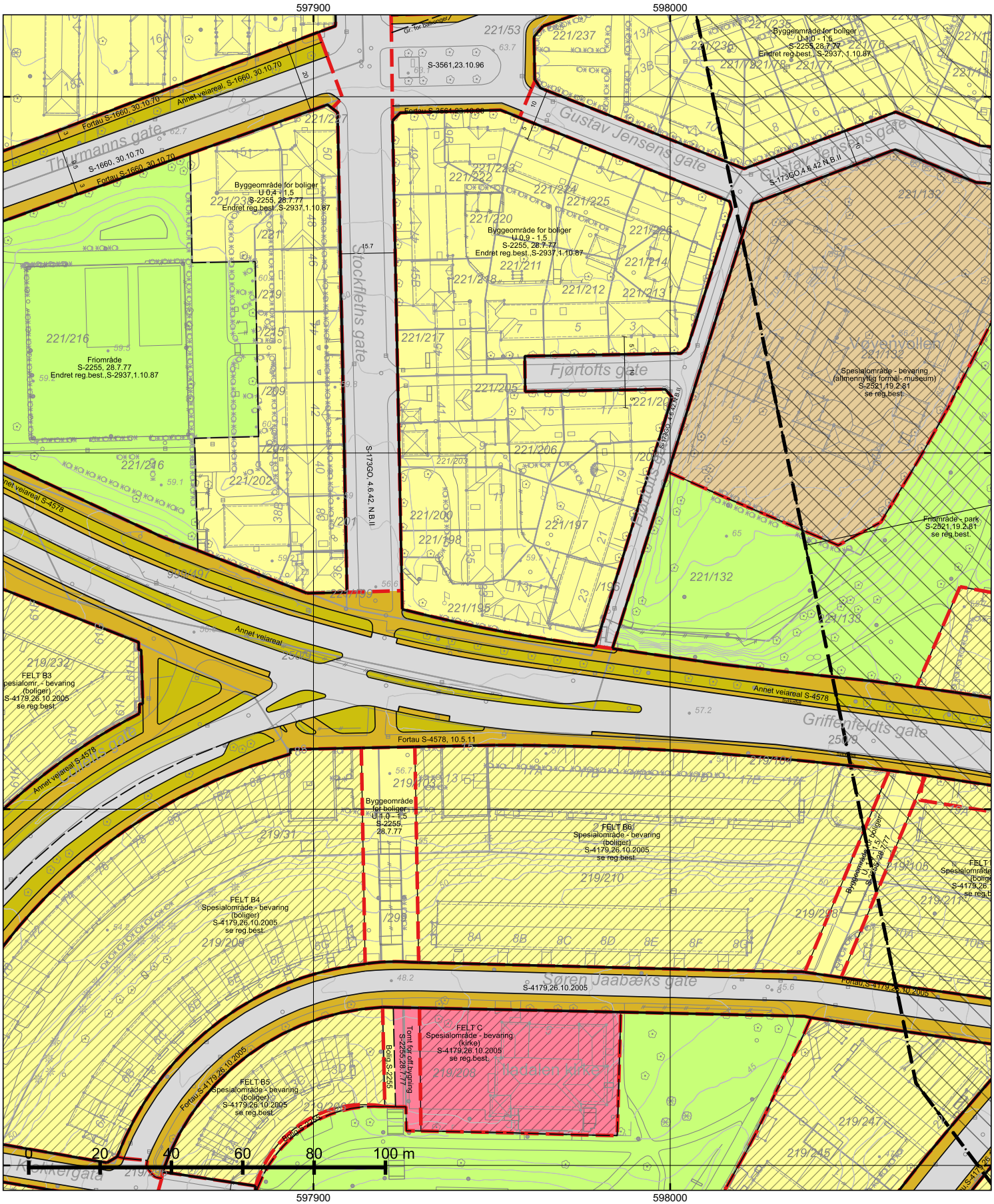
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 322438/ 86494088
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Adresse: FJØRTOFTS GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/195

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: 28.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

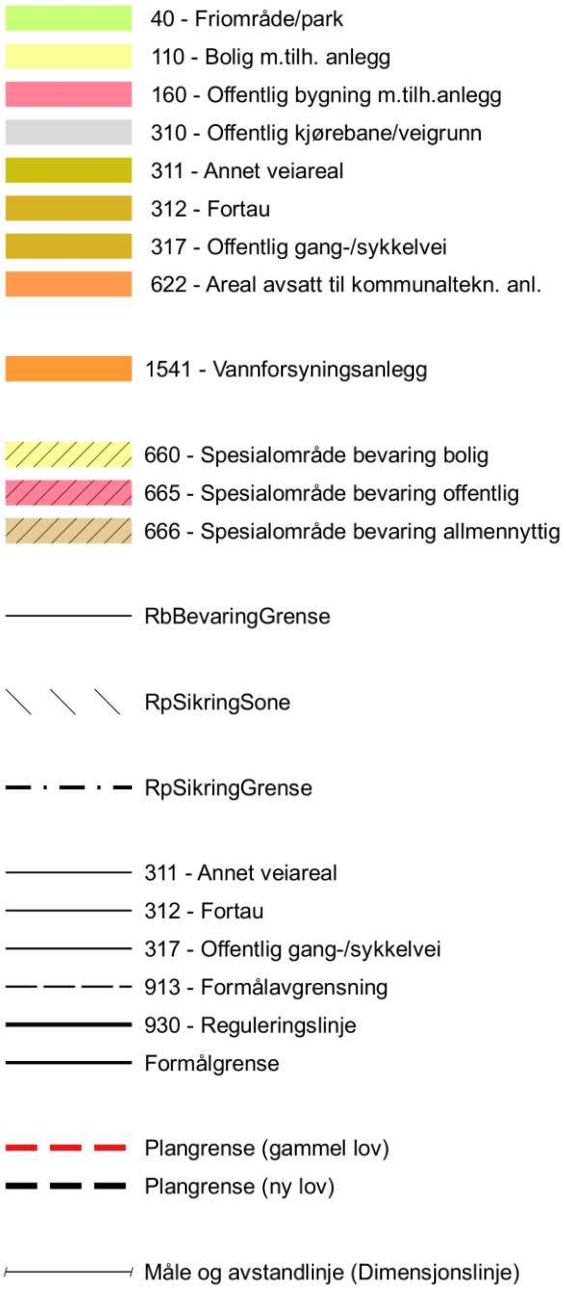
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

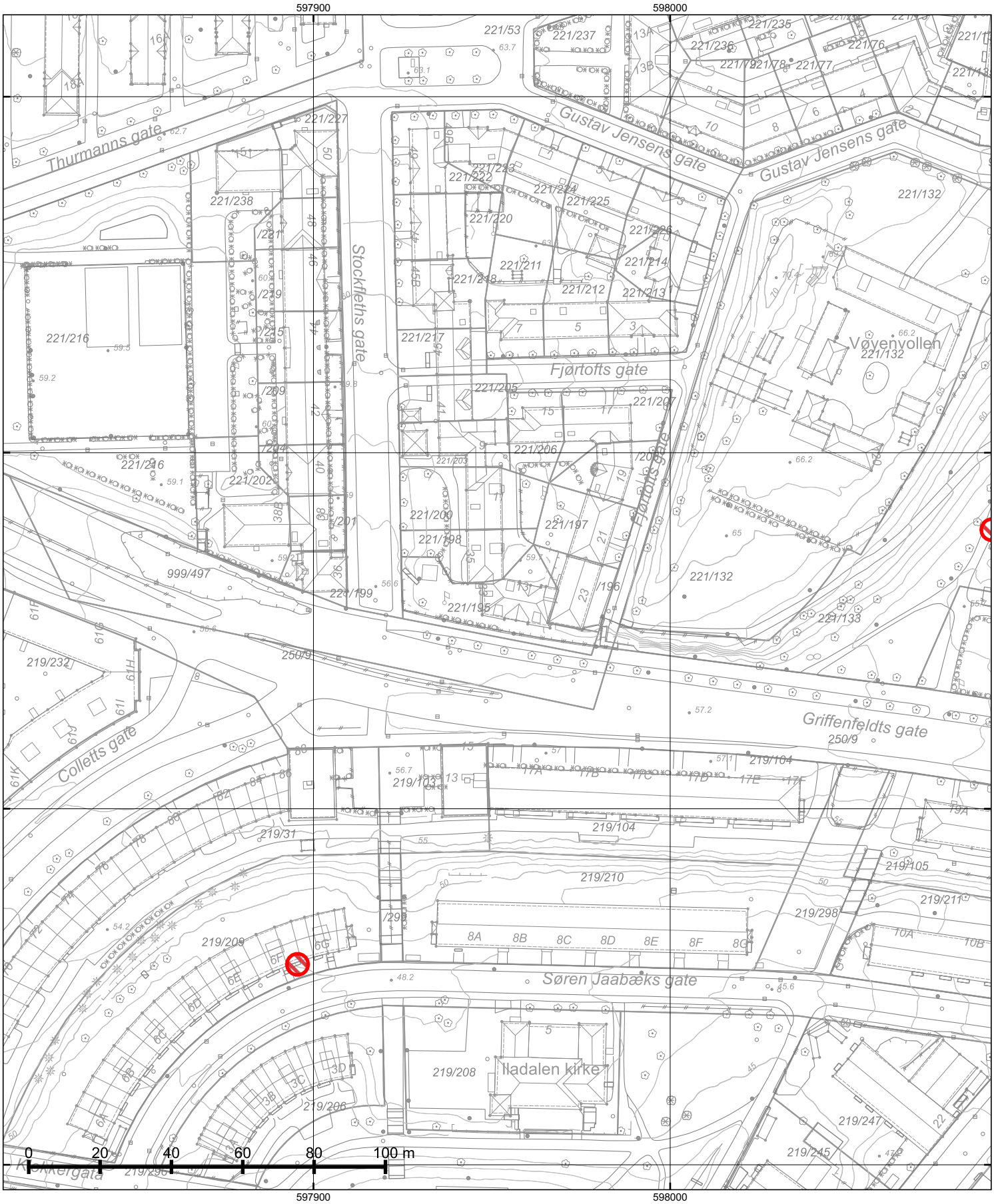
PlottID/Best.nr: 322438/ 86494088
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Adresse: FJØRTOFTS GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/195

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

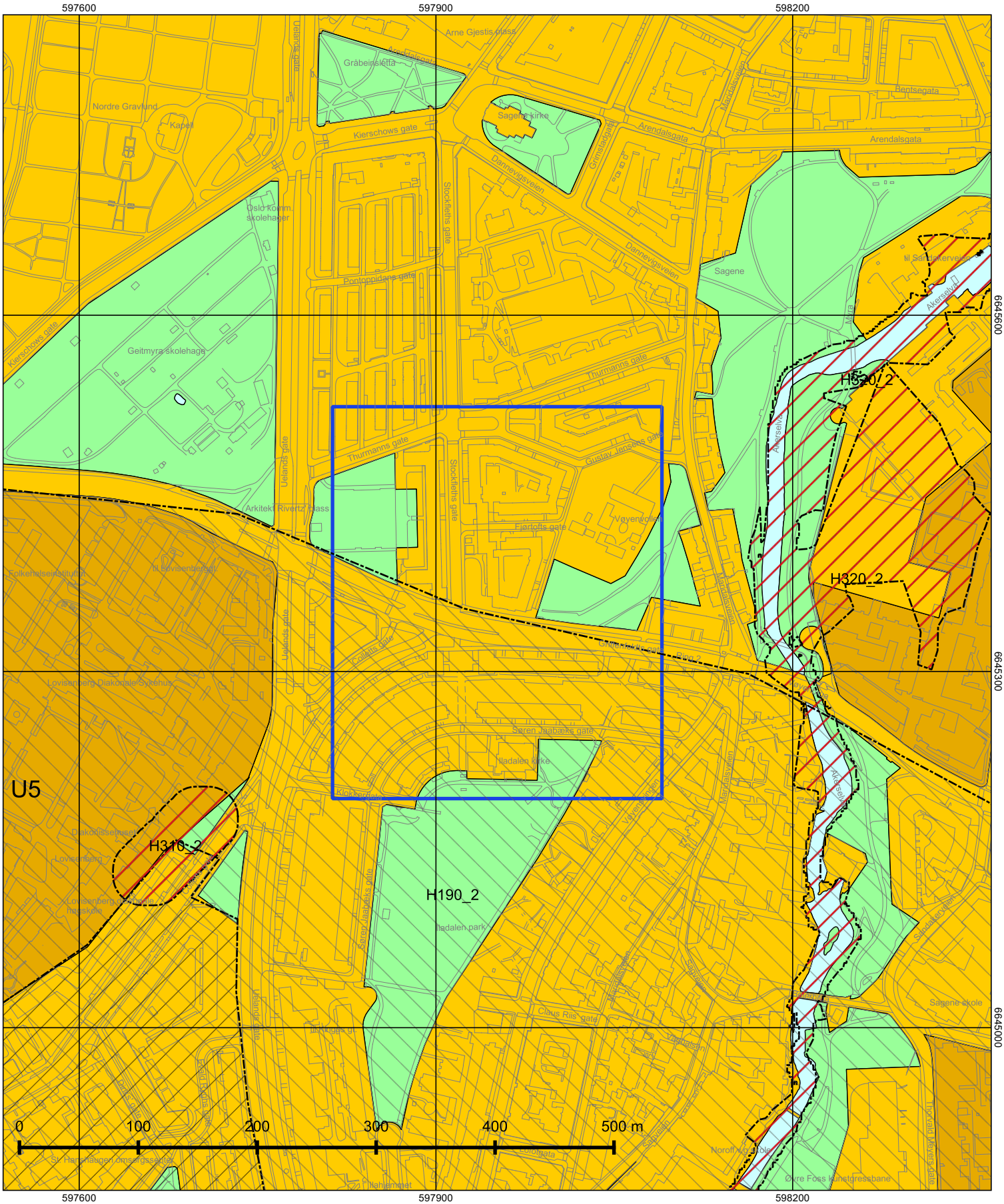
Dato: 28.06.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 322438/ 86494088
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Adresse: FJØRTOFTS GATE 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/195

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.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.06.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 322438/86494088
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079

## 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



# Fjørtofts gate 19

Nabolaget Sagene - vurdert av 181 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>510 elever, 35 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Heltberg Bislett | 23 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Arkitekt Rivertz plass<br>Linje 28, 34, 54 | 3 min<br>0.2 km |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 9 min<br>0.8 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 22 min<br>1.8 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>2.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Pontoppidans barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Vøyensvingen barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 3 min |
| Joker Sagene | 7 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 | 10 min |
| Lovisenberg Sykehusapotek | 7 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 3 min |
| Arkitekt Rivertz plass balløkke | 3 min |
| SATS Sagene | 5 min |
| Sagene Squash Senter | 7 min |

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

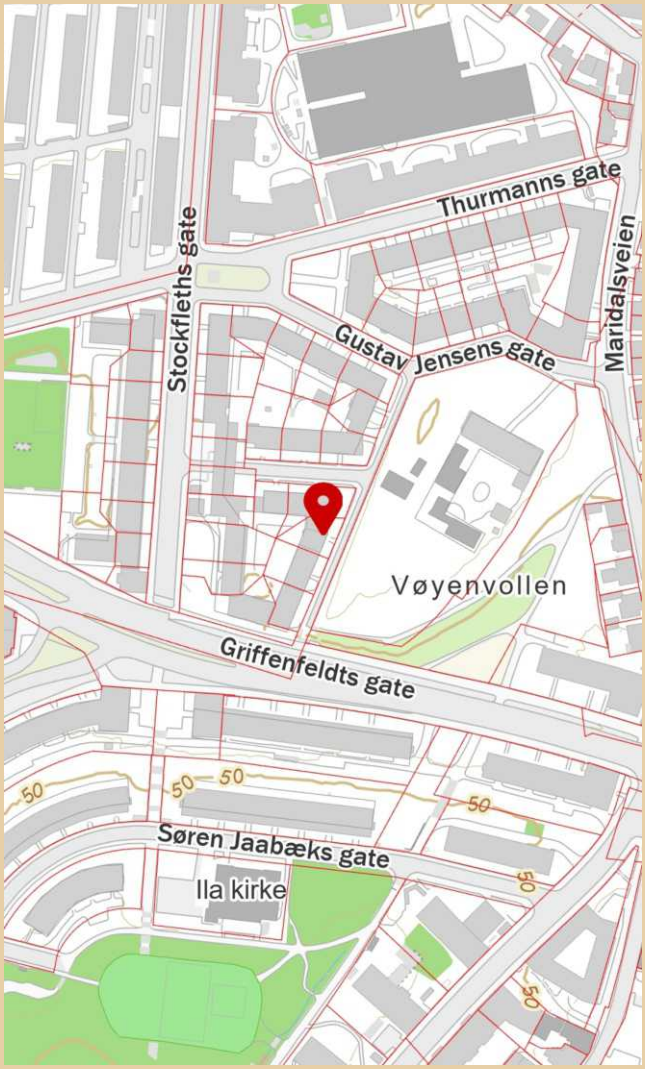
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Fjørtofts gate 19

Nabolaget Sagene - vurdert av 181 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>510 elever, 35 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Heltberg Bislett | 23 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Stockfleths gate 40-48 - 11078 | 2 min |
| Stockfleths gate 40-48 - 11077 | 2 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Arkitekt Rivertz plass<br>Linje 28, 34, 54 | 3 min<br>0.2 km |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 9 min<br>0.8 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 22 min<br>1.8 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>2.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

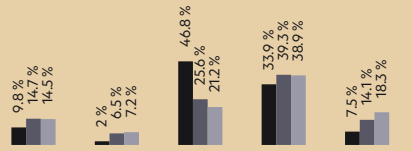
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Pontoppidans barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Vøyensvingen barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 3 min |
| Joker Sagene | 7 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 71/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 3 min |
| Arkitekt Rivertz plass balløkke | 3 min |
| SATS Sagene | 5 min |
| Sagene Squash Senter | 7 min |

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

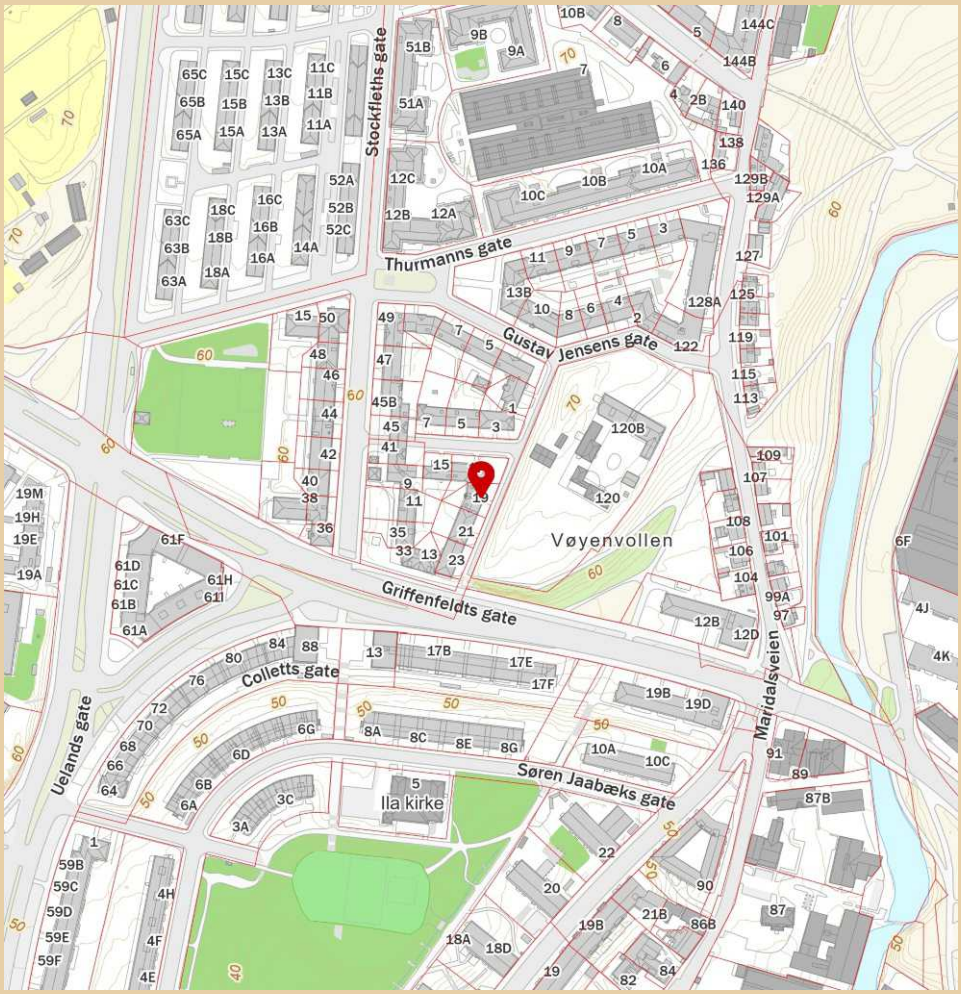
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Fjørtofts gate 19

Nabolaget Sagene - vurdert av 181 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Bjølsen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 22 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>510 elever, 35 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Heltberg Bislett | 23 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Arkitekt Rivertz plass<br>Linje 28, 34, 54 | 3 min<br>0.2 km |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 9 min<br>0.8 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 5 | 22 min<br>1.8 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 6 min<br>2.2 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>3.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Pontoppidans barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Vøyensvingen barnehage (0-5 år)<br>68 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Maridalsveien barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Sagene | 3 min |
| Joker Sagene | 7 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 | 10 min |
| Lovisenberg Sykehusapotek | 7 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vøyenvollen balløkke | 3 min |
| Arkitekt Rivertz plass balløkke | 3 min |
| SATS Sagene | 5 min |
| Sagene Squash Senter | 7 min |

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

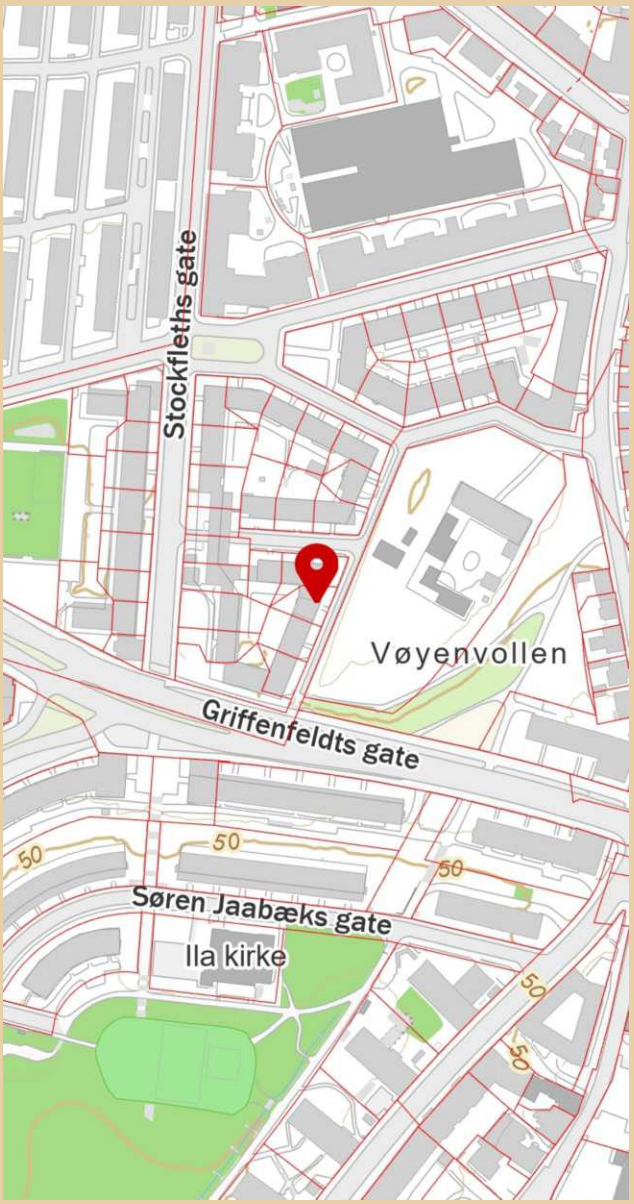
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:**
Fjørtofts gate 19, 0461 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 208, andelsnr. 73 i VØYENVOLLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
155251033


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Horisont

**Saksbehandler:** Aleksander Setsaas

**Telefon / Mobil:** 22 70 19 20 / 982 51 022

**E-post:** aleksander.setsaas@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.

---