

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Thurmanns gate 9
0461 OSLO
Gnr./Bnr.: 221/235
Oslo kommune

Rapportdato: 16.04.2026
Befaringsdato: 25.03.2026
Referansenummer: 15080714

Areal

Boligbygg
Bruksareal: 70 m² (BRA-i: 58 m²)

Totalt bruksareal: 70 m² (BRA-i: 58 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Torbjørn Sæbøe



92801973

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.03.2026
Referansenummer	15080714
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0085
Hjemmelshaver/selger	Andrea Vatsvåg
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Andrea Vatsvåg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	16.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Thurmanns gate 9
Postnummer/sted	0461 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	221/235
Andelsnr.	39
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET VØYENLØKKA
Tomt	Eiet tomt: 5861 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Boligbygg	1924		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Vøyenløkka beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier med diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg over 4 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Saltak av trekonstruksjon utvendig tekket med takstein, (taket er ikke besiktiget). Entredør av tre. Vinduer og balkongdør med karmen av tre.









Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peisovn i stue.

Boligen inneholder

Entre, bad, toalettrom, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Overflate himling	10	
		Overflate gulv	10	
		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Andre rom		Overflate himling	11	
		Overflate gulv	11	
		Overflate vegg	11	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		3.etasje	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Boligbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		5		5	
		Loftbod			
3.etasje	58			58	3
	Entre, bad, toalettrom, stue, kjøkken og soverom.				Balkong
Kjeller		7		7	
		Kjellerbod			
SUM	58	12		70	3
Total bruksareal: 70 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder: stue, kjøkken, soverom 2,81-2,82 M, bad 2,57 M.

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 5m², (BRA-e).

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 7m², (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 01.04.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Plan og Bygningsetaten, tillatelse tiltak bruksendring, datert: 23.12.2016.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt skaderapport vedrørende lekkasje fra himling på bad, (utbedret og avsluttet), datert: 22.01.2024.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	<p>For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».</p> <p>Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: NYTT EL ANLEGG I HELE LEILIGHETEN (beskrivelse av "utført arbeid" på samsvarserklæring), datert: 20.02.2017.</p> <p>Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: kjøkken: Vi skal bytte ut en defekt stikkontakt stua: Vi skal montere taklampe på punkt rom: Vi skal montere taklampe på punkt, datert: 05.08.2025.</p> <p>Fremlagt samsvarserklæring vedrørende: gang: Jeg har skiftet ut gamle dimmer led med ny trådløs system. Og montert opp lampa igjen stua: Jeg har skiftet ut gamle dimmer led med ny trådløs system. rom: Jeg har skiftet ut gamle dimmer led med ny trådløs system. kjøkken: Jeg har skiftet ut gamle dimmer led med ny trådløs system. Og montert opp ny Plejd lampe. Toalett : Jeg har skiftet ut gamle dimmer led med ny trådløs system. Og montert opp ny Plejd lampe med Plejd termostat bad: Jeg har skiftet ut gamle dimmer led med ny trådløs system., og montert ny Plejd styring for speil lys med ny termostat fra Plejd, datert: 17.12.2025.</p>


Rapport

Våtrom - Bad

Bad 2017. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med overbelysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur påkoblet hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Baderom fra byggeår.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon


 TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 29,8 prosent, ved 22,8 celsius med duggpunkt på 4,3 celsius. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder, ikke utslag av forhøyede verdier.




Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Relativ luftfuktighet.

Kjøkken


Kjøkken fra ukjent årstall. Gulvflater belagt med belegg. Tapetserte og malte vegger. Malt himling. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre, rustfritt stål og laminat. Dobbel oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakt under overskap. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med platetopp. Oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekk på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Komfyrvak er etablert.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

 TG 1


Overflate vegg	Tapetserte veggflater bærer stedvis preg av alder, behov for overflatebehandling.
Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
Annet	Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper, lekkasjestopper bør etableres. (Det er ikke krav til automatisk lekkasjestopper for kjøkken eldre enn 2010).

 TG 2

Overflate himling	Himling bærer preg av alder og slitasje, behov for overflatebehandling.
Overflate gulv	Belegg bærer preg av alder og slitasje.
Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig med naturlig avtrekk. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Toalettrom

Toalettrom fra fra 2017. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte og flislagte vegger. Malt himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget systernekkasse. Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Naturlig avtrekk.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber kombinert med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppekraner lokalisert over himling på bad. Stoppekraner lokalisert over himling på toalettrom. Varmtvannsbereider i kjøkkenbenk på 101L fra 2016. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peisovn i stue. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad, naturlig avtrekk på kjøkken med naturlig tilluftventiler i vinduer.

Oppgraderinger:
1995

Nye avløpsrør fra kjellergulv og opp til leilighetene.




 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereider

Andre rom


Gulvflater belagt med originale tregulv. Malte veggflater kombinert med teglstein i entre. Malte himlingsflater. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

Oppgraderinger
2024
Malt stue.
2022
Malt soverom.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate himling Det er stedvis noe sprekkdannelse i himlingsflater. Behov for overflatebehandling.
- Overflate gulv Originale tregulv bærer preg av alder og slitasje med langsgående sprekkdannelse i skjøter, vurdert til å være av estetisk karakter.
-  TG 3 Overflate vegg Det observeres tydelige riss/sprekker i veggflater, blant annet i entre rundt dører til kjøkken og bad. Forholdet vurderes å kunne skyldes en bakenforliggende årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene, men kan tyde på setninger i konstruksjonen. Det ble også observert lignende skader i trappegang ved andre etasjer. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling og følgeskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres kartlegging av omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Skaden er forøvrig ikke i en bærende vegg derfor vurderes skaden til å være av estetisk karakter. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for vurdering av tiltak for utbedring.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue fra 2017. Piperehabilitering utført i 2011, (innsetting av nytt røykrør i skorstein).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 2 3.etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 28 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt høydeforskjeller opptil 18 mm. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserte tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.



Vinduer og ytterdører

Entredør av tre med brannklasse B30 fra 1989. Balkongdør og vinduer med karmen av tre med to-lags glass fra 2013.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong oppmålt til 3m². Bærende konstruksjon av betong. Rekkverk av stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 97cm.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

[Ja, utført 01.06.2022. Sak avsluttet.](#)

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

[Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.](#)

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

[Samsvarserklæring beskriver nytt elektrisk anlegg i 20.02.2017.](#)

Forekommer det at sikringer løses ut:

[Nei.](#)

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

[Nei.](#)

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

[Ja.](#)

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

[Nei.](#)

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

[Nei ikke i mitt eie.](#)

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

[Nei.](#)

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

[Nei.](#)

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

[Nei.](#)

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

[Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i trappegang](#)

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

[Nei.](#)

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

[Nei](#)

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

[Nei.](#)

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

[Nei](#)

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

[Nei.](#)

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

[Nei](#)

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

[Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.](#)



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja, komfyrvakt er etablert på kjøkken.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannteknisk spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 92801973

Egenerklæring

Thurmanns gate 9, 0461 OSLO

18 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Thurmanns gate 9

Postadresse

Thurmanns gate 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2016.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Helt siden kjøpsdato.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Vatsvåg, Andrea

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje i taket på badet vinteren 2024 pga. kulde. Firmaet Kaph Entreprenør AS på vegne av forsikring bekreftet at det ikke ble skade.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Oppføring bad og totalrenovering toalettrom

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppføring av bad og totalrenovering av toalettrom i 2016-2017.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Spiker'n bygg AS med Smestad & Vangsøy Rørservice AS/Elektrikergruppen AS/Murmester 1 Oslo AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har sett tegn til lekkasje i fellesarealet på loftet (ikke i privat bod). Borettslaget har planlagt rehabilitering av tak. Finansiering av prosjektet er ikke endelig avklart, men det vurderes dekket gjennom salg av to utleieleiligheter eid av borettslaget.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Fasade- og balkongrenovering

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Fasade- og balkongrenovering i regi av borettslaget i 2025, både ut mot gate og inn mot bakgård.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Front Entreprenør AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt elektrisk anlegg

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten i 2016-2017, med unntak av deler av kjøkkenet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spiker'n bygg AS med Elektrikergruppen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Fikse stikkontakt og motering taklamper

10.2.2 **Årstall**

2025



10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fikse en stikkontakt på kjøkkenet som ble ødelagt. Motering av to taklamper.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Bytting til Plejd system og motering av taklamper

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytting av dimmere i hele leiligheten og bytting av termostat på toalettrom og bad (bytting til Plejd system med trådløs og appbasert lys- og varmestyring). Montering av Plejd taklampe på toalettrom og kjøkken. Montering av taklampe i gang.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Liten lekkasje i taket på badet vinteren 2024 pga. kulde. Firmaet Kaph Entreprenør AS på vegne av forsikring bekreftet at det ikke ble skade.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Oppføring bad og totalreovering toalettrom

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørarbeid ifm. oppføring av bad og totalreovering av toalettrom i 2016-2017.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spiker'n bygg AS med Smestad & Vangsøy Rørservice AS



13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Rens ventilasjonsanlegg

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rens av ventilasjonsanlegget i regi av borettslaget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Power Clean

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Takstmann har gitt TG3 på overflate vegg i "andre rom" på grunn av sprekker/riss. Sprekkene/rissene er befart av firma på vegne av borettslagets forsikring, som i rapport konkluderte med at vegg i entré ikke er bærende pga. tykkelse og at det ikke er tilsvarende vegg i kjeller. De skriver også i rapporten at det er vanlig at det oppstår riss og sprekker i eldre bygårder fra begynnelsen av 1900-tallet. Til info er sprekke/rissene i entré sparklet og malt i april 2026.

Til info er bygget er fra 1924 og leiligheten har noe skjevt gulv og tak.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endring: Installasjon av vedovn i stue i 2017.



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har sett ett sølvkre tre ganger i løpet av de 9 årene jeg har bodd her.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Oppføring av bad

25.1.2 Årstall

2016

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gjorde om to boder til bad, med godkjent bruksendring fra kommunen, i 2016-2017.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Spiker'n bygg AS med Smestad & Vangsøy Rørservice AS/Elektrikergruppen AS/Murmester 1 Oslo AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Balkongene på andre siden av bakgården (Gustav Jensens gate) skal fikses på i løpet av våren 2026. Dette medfører noe stillasoppføring, som vil flyttes bortover fasaden når de er ferdig med en og en rekke av balkonger.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget har planlagt rehabilitering av tak. Finansiering av prosjektet er ikke endelig avklart, men det vurderes dekket gjennom salg av to utleieleiligheter eid av borettslaget

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Til info har baderommet og toalettrommet servant med mindre overflateskade, uten funksjonell betydning.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27281028

Egenerklærings skjema

Name

Andrea Vatsvåg

Date

2026-04-18

Identification



Andrea Vatsvåg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andrea Vatsvåg

18/04-2026
20:46:00

BankID OIDC
High

Schala & Partners avd. Sagene AS
Maridalsveien 160
0461 OSLO

Att: Anette Borvik

Oslo, 23.03.2026

Deres ref: 19260085
Vår ref: 361-1-039
Eiendommens navn: Borettslaget Vøyenløkka
gnr 221 bnr 235 i OSLO kommune
Adresse: Thurmanns gate 9, 0461 OSLO
Org. nr.: 953443821
Selger: Vatsvåg, Andrea

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81385562

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Andel lånekostnader	kr	1 598,00
Felleskostnader	kr	1 990,66
Bredbånd	kr	266,00
Totalt	kr	3 854,66 pr. mnd.

Kabel-TV og bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.
Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

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

Lån:

Lån nr. 8398 71 41053 i Handelsbanken.
Annuitetslån pålydende kr 6 000 000,- med nominell rente 5,450 % p.a., effektiv rente 5,570 % p.a.
Restsaldo pr. 23.03.2026 kr 3 910 137,- .
Lånet innfris i 2041.

Lån nr. 8398 71 28928 i Handelsbanken.
Annuitetslån pålydende kr. 10 600 000,- med nominell rente 5,450 % p.a., effektiv rente 5,570 % p.a.
Restsaldo pr. 23.03.2026 kr 5 696 902,-.
Lånet innfris i 2038.

Lån nr. 8398 71 45911 i Handelsbanken.
Annuitetslån pålydende kr 4 000 000,- med nominell rente 5,450% p.a., effektiv rente 5,570% p.a.
Restsaldo pr. 23.03.2026 kr 2 392 089,-.
Lånet innfris i 2038.

Lån nr 8398.72.46599 i Handelsbanken. Annuitetslån pålydene 18 000 000,- Nominell rente 5,450% p.a. effektiv rente 5,590 p.a. Restsaldo pr 23.03.2026 kr. 17 734 799,- Lånet innfries i 2059.

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 16 032,00
Andel gjeld: kr 237 761,00

Andelsbrev nr.: 39 pålydende kr 300,00 Obligasjon pålydende: 10 966,00
Leilighet nr. 039
Bolignr.: H0301

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

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt/eigedomsskatt---borettslag-og-bustadaksjeselskap/>

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.
Kopi sendes forretningsfører på post@engvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Borettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og

organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

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

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

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

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Astrid Midtsund

Mobil: 95796770

E-post: styret_i_borettslaget_voyenlokka@styremail.no

Diverse informasjon:

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

Tomten er festet.

En del av leilighetens andel av gjeld består av kapitalisert festeavgift.

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

Borettslagets hjemmeside: www.voyenlokka.no

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styret



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BORETTSLAGET
Vøyenløkka

Til andelseiere i Borettslaget Vøyenløkka

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling 2025.

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

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

Andelseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller skrives ned påslippen under og medbringes.

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET VØYENLØKKA

Tid: 06. mai 2025, klokken 18:00
Sted: Sagene Samfunnshus

Konstituering av generalforsamlingen

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i generalforsamlingen

- Sak 1** Styrets beretning for 2024
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2024
- Sak 4** Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet
- Sak 5** Maling av vinduer
- Sak 6** Utbedring av taket
- Sak 7** Salg av borettslagets utleieleiligheter
- Sak 8** Budsjett 2025
- Sak 9** Valg

Oslo, 22. april 2025
Styret i Borettslaget Vøyenløkka

Vedlegg til innkallingen

Fullmakt, Årsrapport, årsregnskap, revisjonsberetning, budsjett og vedlegg til sakene følger fortløpende under hver sak i innkallingen.

SAK 1 STYRETS BERETNING FOR 2024

Styrets beretning for 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Astrid Midtsund	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Simen Solbak	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Sebastian Dahl	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Zuzana Bang Jensen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Tobias Dietrichson	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Magnus Bjørnbekk	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Åse Holte	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Tor Andre Kvarekvål	valgt for 2 år i 2023

Borettslaget tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organene.

2. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslagets navn: Borettslaget Vøyenløkka

Borettslagets org.nr: 953 443 821

Antall andelsleiligheter: 115

Gårdsnummer: 221

Bruksnummer: 79

Festet tomt: Ja

Kommune: Oslo Kommune

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Revisor: BDO AS

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring AS (polisenr. 81385562)

Borettslaget er registrert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har som formål å ivareta andelseiernes fellesinteresser og administrasjon og vedlikehold av eiendommen.

Forsikring

Bygningsmassen til borettslaget er fullverdiforsikret hos Gjensidige Forsikring ASA.

Egenandelen ved bygningsskade er kr. 12 000,-. Ved skade på glass i boenhet er egenandelen kr. 3 000,- Ved naturskade er egenandelen p.t. kr. 8 000,- Premien inkluderer heldekning, styreansvar, rettshjelp, kriminalitet, dugnads-ulykke, huseieransvar og naturskade. Skader skal meldes av den enkelte direkte til Gjensidige og styret/forretningsfører skal informeres.

Gjensidige har en døgnbemannet sentral for innmelding av skade. Ring 03100 og oppgi forsikringsnummer 81385562. Merk at den enkelte andelseier selv må sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, da dette ikke er omfattet av borettslagets forsikring.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-/anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvar er gitt slik tolkning:

- Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.
- I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

Brannvarslingsanlegg er installert i 2017. I henhold til forskriftene skal det også være installert røykvarslere og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2024

Oppgave over pliktig andel av borettslagets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte andelsbrøk, ble sendt ut i februar 2025.

Borettslaget står på festet tomt og betaler festeavgift. Eier av leilighet i borettslaget har krav på gjeldsfradrag for forpliktelsen til å betale festeavgift. Gjeldsfradraget utgjør festeavgiften ved slutten av året, multiplisert med en faktor på 10, og oppgis sammen med andel gjeld på den enkeltes ligningsoppgave.

Eierskifter

Det har vært eierskifter i 8 andeler i løpet av 2024. Borettslagets styre ønsker de nye andelshaverne velkommen.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret møtes for å diskutere vanskelige eller omfattende saker, og for å fatte felles beslutninger. Styret har siden siste generalforsamling hatt 19 styremøter siden forrige generalforsamling. Styret ønsker å presisere at styrets viktigste jobb er å representere alle beboere i borettslaget og ivareta felleskapets og borettslagets interesser. Styret ønsker at borettslaget skal være et godt sted å bo for alle andelseiere. I saker som håndteres mellom generalforsamlingene er det styret som opptrer på vegne av felleskapet.

Utvalgte saker fra 2024 til informasjon:

Salg av kjeller og loftsareal

Det er har ikke vært salg av fellesareal av borettslaget i 2024. Øvrige pågående utbygginger i kjeller av Thurmannsgate 11 og 13a er ferdigstilt.

HMS

Det har vært gjennomført to HMS-runder siden forrige generalforsamling. Det ble registrert avvik i noen oppganger i forhold til frie rømningsveier, og styret minner om at **det ikke er tillatt å lagre noe i fellesarealer** for å sikre brann sikkerheten. Barnevogner må parkeres i barnevognsskur i bakgården. Kontakt styret for leie av dette hvis du er ny beboer.

Det har vært færre tilfeller av forurensede branndetektorer og det virker som beboere dekker godt til detektorene ved oppussing. Fortsett med det, for hver utrykning vi unngår spares det utgifter.

Det har kommet noen tilbakemeldinger om dårlig trekk i pipene, og styret tok kontakt med Brann og redningsetaten, som resulterte i feietilsyn av borettslaget i uke 4.

Informasjonsflyt

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

Dugnader

I borettslaget vårt ble det arrangert både vår- og høstdugnad i løpet av 2024/25. På begge dugnadene ble det leid inn en container for å kvitte seg med avfall fra fellesområdene. Mange sykler ble klippet og fjernet, noe som åpnet opp for flere sykkelparkeringsplasser. Vi hadde også en tilhenger tilgjengelig for spesialavfall under begge dugnadene. Under høstdugnaden ble samtlige benker pusset og beiset. Dugnadene er ikke bare hyggelige arrangementer, men de sparer også borettslaget for vedlikeholdsutgifter. Videre er de en flott mulighet til å møte nye naboer. Alle oppfordres til å delta, spesielt de som ikke har deltatt tidligere eller som ikke har vært med på en stund.

Bakgård

Lekehuset vårt begynner å bli så slitt at det kan bli nødvendig å fjerne det av sikkerhetsmessige årsaker.

For to år siden innførte vi en ordning der leker, små sykler og sparkesykler oppbevares på grusplassen ved siden av barnevognsgarasjene. Vi oppfordrer alle til å rydde etter seg for å ta hensyn til de andre beboerne.

Orientering om etablering av flere sitteplasser og oppholdsområder i bakgården

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud og starte et skisseprosjekt i samarbeid med arkitekt/landskapsarkitekt. Hensikten var å vurdere mulighetene for å oppgradere og/eller omdisponere deler av bakgårdens fellesareal, som i dag brukes til tørkestativ og barnevognsgarasjer.

Prosjektteam bestående av landskapsarkitekt og arkitekt bosatt i borettslaget har besluttet å gjennomføre innledende faser av skisseprosjektet på dugnad. Per 2024 er oppstartsmøte avholdt,

og det er utarbeidet skisser som viser mulig utforming av nye sitteplasser/oppholdsområder, samt alternativ plassering av barnevogngarasjer og klestørkefunksjoner

Søppelcontainer

Det siste året har det igjen vært flere tilfeller av kilt papp i papircontainer, særlig rundt høytider. Det har også vært en del utfordringer med at låsene som stadig er i ustand, og som har medført at det har blitt satt søppel utenfor kontainer. Det er fint om dere gir beskjed til styret når dette skjer, slik at vi raskt kan involvere vaktmester som bytter lås. Borettslaget har i år, som i fjor, fått pålegg fra Oslo kommune og renovasjonsetaten om behov for utbedre sikkerhetsplater på begge avfallsbrønnene, dette ble utført i november 2024 og rapport om utbedringen er sendt til Oslo Kommune.

Portelefon og inngangsport

Borettslaget har to porter til bakgården, som åpnes via porttelefon. Det har vært utfordringer med at portene ikke alltid lukker seg ordentlig, særlig i kaldt vær. I tillegg kan løse metallpinner påvirke låsemekanismen. Beboere bes derfor melde fra til vaktmester ved feil og påse at portene lukkes korrekt.

Styret har også mottatt meldinger om uvedkommende som klatrer over portene og forespørslar om å montere gitter helt opp til taket. Tidligere vurderinger har vist at dette kan gjøre portene ustabile. Vi har også observert at barn bruker portene som klatrestativ, noe som både utgjør en sikkerhetsrisiko og kan skade mekanismen. Foreldre oppfordres til å informere barna om at dette ikke er tillatt.

Av sikkerhetshensyn har styret endret koden til porttelefonen etter rapporter om uvedkommende med tilgang til den gamle koden. Den nye koden deles kun med beboere på forespørsel og skal ikke gis videre til andre. Det har vært innbrudd via bakgården og ned i boder, og vi oppfordrer beboerne til å være oppmerksomme og bidra til å ivareta sikkerheten i borettslaget.

Utleieleiligheter i TG 13 B

I høst har styret inngått en avtale med Utleiemegleren, som nå håndterer utleien av leilighetene i Thurmanns gate 13B. Begge leilighetene er per i dag utleid.

Styret har også deltatt på en befaring sammen med eiendomsmegler for å få en verdivurdering av de to leilighetene. Det har vært en dialog med megleren om ulike muligheter (se mail som vedlegg).

Internett, erfaringer og oppdatering

Borettslaget har avtale med Global Connect for Internett-tilgang. Det var mange beboere som i vår og tidlig sommer hadde problemer med det nye utstyret som vi fikk installert i alle leiligheter i

2023, men dette ble etter mye om og men løst. Det oppstår fortsatt sporadiske problemer med Internett-sentralen i kjelleren. Den har egen strømkurs, og ansvarlig elektro-firma skal merke denne bedre slik at at ikke Internett ikke blir borte unødvendig når strømmen må tas. Minner om at informasjon om avtalen finnes på nettsiden vår <https://www.voyenlokka.no/for-beboere/tv-og-internett/> Der kan man også lese om de forskjellige TV-avtalene som er tilgjengelige.

Vi oppfordrer beboere til å ta kontakt med Global Connect sin kundeservice direkte dersom Internett ikke fungerer som det skal.

Borettslaget var 100 år og feiret med jubileumsfest

I 2024 feiret Borettslaget 100 år med jubileumsfest i bakgård 31 august. Vi fikk besøk av en historiker som kunne dele små og store anekdoter fra nabolaget, samt underholdningsinnslag fra Nina Engenes og Anne Lene Ruud. Alle oppmøte hadde med seg en rett til fellesbord og grillene var ivrig i bruk. Det ble en flott feiring og festen hadde et stort oppmøte.

Julegrantenning

Første søndag i advent samlet vi små og store til julegrantenning – en tradisjon som har blitt svært populær blant beboerne de siste årene. Det var mange som møtte opp for å feire starten på adventstiden sammen.

Nina Engenesnes, sammen med andre musikkglade naboer, skapte en magisk stemning med koselige julesanger, og vi gikk rundt juletreet. Selv om vi manglet både snø og kuldegrader, nøt vi den gode førjulsstemningen med gløgg, julekaker og hyggelig prat med gode naboer. En stor takk til alle som bidro til å gjøre kvelden ekstra spesiell!

Pelias

Pelias har vært på jevnlig befaring og har ikke avdekket noe problematisk ved åtestasjoner i fellesområder i kjeller eller i utvendige åtestasjoner. Kun "sporadisk gnag fra mus på åte" i bakgård.

Pelias advarer mot " [...] lagring av gjenstander i fellesområder i kjellere".

Barnevognsskur

Borettslaget disponerer med tjue barnevognsgrasjer som er plassert sentralt i bakgården. Fem av disse er tvillinggarasjer. Det er mange ledige plasser. Det er kun ni grasjer som er i bruk per dags dato. Oppfordrer alle som har behov for vognparkering til å ta kontakt med styret. Grunnet brannsikkerhet er det ikke lov å parkere barnevogner i oppgangene og fellesarealene.

Bakgård

Ved ordinær GF i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud på flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet. En entreprenør har vært på befaring og skal sende ett pristilbud for etablering av flere sykkelskur slik det ble presentert på forrige generalforsamling (Sak 4).

Forsikringsaker

Borettslagets forsikring er Gjensidige. Styrets medlemmer håndterer beboernes innmeldte forsikringsaker kontinuerlig. Beboere kan selv melde inn saker på følgende måte:

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

Man trenger borettslagets forsikringsnummer, som er: 81385562

Tilsyn fra Brann og redningsetaten

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i borettslaget den 21. januar 2025. Under tilsynet ble det påpekt at det ikke skal oppbevares gjenstander i fellesarealer, da dette kan hindre tilgang ved inspeksjon eller i en nødsituasjon. Et avvik ble registrert ved at skorsteinen i én av leilighetene ikke var tilgjengelig for ettersyn, som kreves etter gjeldende forskrift.

Det ble sendt inn dokumentasjon på at avviket er utbedret, og Brann- og redningsetaten vurderte tilbakemeldingen som tilfredsstillende. Saken ble derfor avsluttet den 25. mars 2025.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Fasaderehabilitering

Etter vedtak på GF ble låneopptak på 18mill effektivert og arbeidet med fasadene igangsatt av Front entreprenør. På informasjonsmøtet som entreprenør og innleid prosjektleder fra Obos holdt for andelseierne, ble vi presentert for et budsjett som inneholdt et «best-case» og et «worst-case» scenario. Dette fordi det ikke er mulig å vite omfang av skader på puss, murstein og andre bygningskomponenter før man har fått opp stillaser og fått banket ned deler av puss.

Arbeidene skulle vise seg å nærme seg «worst-case» scenariet, da det etter oppstart ble avdekket store skader på puss og murstein. Hittil har all puss måttet bankes ned, ingen deler av fasaden har kunnet bli fjernet for maling, og malt på nytt.

Det omfattende arbeidet har også ført til forsinkelser, og planlagt fullføring på høsten i fjor var dermed ikke mulig.

De gule partiene i GJG og Thurmanns gate 13 a og b ble ferdigstilt i desember, og de røde partiene i Gustav Jensens gate, samt Thurmanns gate 3 til 11 + bakgård gjenstår. Oppstart på de resterende arbeidene blir i slutten av februar. Se oppdatert fremdriftsplan på front.no.

Så langt er styret fornøyd med arbeidet til både Front og Obos. Den forsinkede fremdriften skyldes merarbeidet som ble avdekket. Styret opplever at både Front og Obos svarer ut og følger opp eventuelle spørsmål på en god måte. Det har ikke vært noen konflikter mellom oss som byggherre og Front/Obos til dags dato.

Kostnader er innenfor det som ble presentert i budsjettet, og alt av ekstra arbeid som fører til økte kostnader er forhåndsavtalt gjennom avtalte priser i kontrakten.

Låneopptak i forbindelse med fasaderehabilitering

Ved oppstart av fasaderehabiliteringsprosjektet ga styret Enqvist Boligforvaltning i oppdrag å hente inn tilbud på et rammelån i tråd med vedtaket på generalforsamlingen. Planen var først å bruke borettslagets oppsparte midler (ca. 4 millioner kroner), og deretter finansiere resten av prosjektet med et rammelån på 18 millioner kroner.

I november ble styret ved en tilfældighet gjort oppmerksom på at hele lånebeløpet på 18 millioner kroner allerede var overført til borettslagets driftskonto. Enqvist forklarte at rammelån ikke er tilgjengelig for borettslag, og beklaget at beløpet var satt inn på driftskonto. Beløpet ble deretter overført til borettslagets høyrentekonto. Styret ba Enqvist på nytt undersøke mulighetene for rammelån. Etter en ny vurdering ble det klart at slike lån medfører høyere kostnader for borettslag enn ordinære annuitetslån.

Som følge av dette låneopptaket har det vært nødvendig å øke fellesutgiftene fra januar 2025. Det vil også bli behov for ytterligere økninger i løpet av året, slik at borettslaget kan møte sine økonomiske forpliktelser.

Arbeidet med fasaderehabiliteringen har vist at borettslaget har et etterslep på vedlikehold

Rehabiliteringen har vist at det er betydelig etterslep på vedlikeholdet i borettslaget. Fasaden var i langt dårligere stand enn først antatt, noe som i stor grad skyldes feil type maling brukt ved forrige rehabilitering. Malingen har forhindret naturlig utlufting gjennom pussen, og fuktighet har dermed blitt innestengt mellom puss og murverk. Dette har ført til at store deler av pussen har løsnet og måtte fjernes.

Det ble også avdekket omfattende problemer på taket. Det gamle asfaltbelegget under taksteinene er sprukket og bidrar til lekkasjer. I tillegg er det flere svakheter i blikkenslagerarbeidene, noe som gjør at vann ledes rett inn i veggene. Midlertidige tiltak er utført av entreprenør for å forhindre vannskader, men disse løsningene vil trolig ikke vare mer enn tre år. Dersom lekkasjene ikke utbedres permanent, risikerer vi at mye av fasadearbeidet blir forgjeves.

Fordelingsnøkkel for felleskostnader

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 17. juni 2024 har styret innhentet ekstern juridisk bistand for å vurdere hvordan felleskostnader fordeles i borettslaget – både dagens praksis og den historiske utviklingen. På anbefaling fra Huseiernes Landsforbund engasjerte styret advokat Trond Walmsnæss Wehn fra advokatfirmaet Ness Lundin, som har spesialisert kompetanse på dette området.

I informasjonsskrivet til beboerne datert 30. mai 2024 informerte styret om uklarheter knyttet til fordelingsnøkkel: hva den bygger på, hvordan den er fastsatt, og hvorfor det finnes forskjeller mellom andeler – blant annet mellom utbygde og ikke-utbygde leiligheter. Målet har vært å belyse alle sider av saken, både for å følge opp vedtaket fra generalforsamlingen og for å sikre en ryddig og rettferdig forvaltning av borettslaget fremover.

Styret har gått grundig gjennom borettslagets arkiver og digitalisert om lag 50 permer med dokumentasjon tilbake til 1980-tallet. Relevante dokumenter – som tidligere vedtekter, innbetalingsoversikter og endringer i bruksareal – er systematisert og oversendt advokaten for vurdering. Samtidig har styret kartlagt dagens situasjon, blant annet med grunnlag i oppmålingen av gården utført av Exact i 2023 og informasjon fra forretningsfører.

Styret har så langt det har vært mulig besvart spørsmål og levert etterspurt dokumentasjon. Advokatens vurdering og konklusjon er sendt ut i sin helhet til alle andelseiere.

El-tilsyn og avtale om 5-årig sjekk av det elektriske anlegget

Som en del av borettslagets vedlikeholdsplan for 2024 (se punktet Kontroll av El.anlegg), har styret gjennomført befaringer med fire ulike firmaer og inngått avtale med Fagerborg Installasjon om en femårig kontroll av det elektriske anlegget.

Første tilsynsrapport er nå mottatt. Det ble ikke avdekket noen alvorlige feil (TG3), men rapporten viser til en rekke mindre, men nødvendige utbedringer. Totalt ble det registrert 90 avvik i kategorien TG2 (vesentlige avvik) og 27 punkter i TG1 (anbefalte tiltak). I tillegg ble det funnet ett TG2-avvik ved elektrotermografisk måling.

Styret og vaktmester er i gang med å følge opp og utbedre de påpekte feilene.

Planlagt overflatebehandling av oppgangsdører

Planlagt overflatebehandling av oppgangsdørene er foreløpig utsatt. Arbeidet kunne ikke gjennomføres mens fasaderehabiliteringen pågikk, da støv og partikler fra prosjektet ville påvirket resultatet. I tillegg har lave temperaturer gjennom vinteren gjort det umulig å utføre behandlingen utendørs.

Styret er i dialog med flere entreprenører og arbeider for å få gjennomført arbeidet så snart forholdene tillater det.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for borettslaget for 2025. Budsjettet forutsetter 30% økning av felleskostnader.

Oslo, den 22. april 2025
Styret i Borettslaget Vøyenløkka

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

Årsregnskap og revisjonsberetning ligger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Borettslaget Vøyenløkka

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		4 074 720	4 074 720	4 047 822
Andre inntekter	2	664 753	698 616	1 316 214
Sum driftsinntekter		4 739 473	4 773 336	5 364 036
Andre personalkostnader	3	272 699	268 135	205 380
Kommunale avgifter		1 313 248	1 250 000	1 162 920
Vedlikehold	4	7 814 008	445 000	203 685
Driftskostnader	5	961 795	921 000	910 088
Honorarer	6	698 877	371 350	257 984
Forsikring		611 391	560 000	558 012
Andre kostnader	7	114 288	78 000	204 097
Sum driftskostnader		11 786 305	3 893 485	3 502 166
Driftsresultat		-7 046 833	879 851	1 861 870
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	378 368	200 000	68 711
Finanskostnader	9	1 105 952	696 000	734 710
Netto finansresultat		-727 584	-496 000	-665 999
Årets resultat		-7 774 417	383 851	1 195 871
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-7 774 417	0	1 195 871
Sum overføringer		-7 774 417	0	1 195 871

Balanse

Borettslaget Vøyenløkka

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	1 717 647	1 717 647
Sum anleggsmidler		1 717 647	1 717 647
Omløpsmidler			
Kundefordringer		114 922	76 741
Andre fordringer		29 785	29 785
Bankinnskudd mv.	11	14 866 324	5 184 604
Sum omløpsmidler		15 011 031	5 291 130
Sum eiendeler		16 728 678	7 008 777
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		34 300	34 300
Annen egenkapital		-15 637 825	-7 863 408
Sum egenkapital	12	-15 603 525	-7 829 108
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	1 321 965	1 321 965
Langsiktig gjeld	14	30 689 478	13 259 946
Sum langsiktig gjeld		32 011 443	14 581 911
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		34 727	23 898
Leverandørgjeld		135 454	93 233
Depositum		18 000	27 000
Påløpte kostnader		132 580	111 843
Sum kortsiktig gjeld		320 761	255 974
Sum gjeld		32 332 204	14 837 885
Sum egenkapital og gjeld		16 728 678	7 008 777
Pantsettelse	15	31 000 000	21 900 000

OSLO, 31.12.2024
Styret for Borettslaget Vøyenløkka

Astrid Durdei Midtsund
Styrets leder

Carl Tobias Dietrichson
Styremedlem

Zuzana Bang Jensen
Styremedlem

Sebastian Dahl
Styremedlem

Simen Rendalsvik Solbak
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter - utleieleiligheter	217 432	350 520	348 585
Bredbånd	341 376	348 096	336 150
Andre inntekter	105 945	0	631 479
Sum	664 753	698 616	1 316 214

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lønn	4 000	0	0
Styrehonorar	235 000	235 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	33 699	33 135	25 380
Sum	272 699	268 135	205 380

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	7 623 546	100 000	4 594
Vedlikehold utearealer	11 698	60 000	63 657
Vedlikehold bygning innv.	10 033	40 000	30 437
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	51 771	15 000	16 836
Vedlikehold porter	2 370	0	0
Vedlikehold VVS	0	40 000	0
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold elektro	49 003	30 000	8 072
Vedlikehold garasjeanlegg	495	0	0
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	0
Brannsikkerhet	50 649	50 000	80 090
Diverse vedlikehold	4 442	100 000	0
Sum	7 814 007	445 000	203 686

Vedlikehold bygning utv. er kostnader til den pågående fasade renoveringen

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Festeavgift	104 904	110 000	104 904
Strøm fellesanlegg	122 663	120 000	114 490
Renhold	29 260	22 000	22 770
Annen renovasjon	65 744	30 000	34 869
Skadedyrkontroll	14 099	17 000	14 001
Snebrøyting, strøing, m.m.	8 508	0	0
Vaktmester og trappevask	256 569	260 000	248 692
Porto	0	2 000	979
Kabel-TV	2 570	10 000	11 928
Internet/ Bredbånd	357 479	350 000	357 455
Sum	961 796	921 000	910 088

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	13 519	15 000	13 648
Forretningsførsel	143 576	143 850	136 732
Ekstra forretningsførsel	16 156	5 000	15 275
Systemkostnad	1 600	0	0
Beboerportal	7 695	7 500	7 329
Honorar juridisk bistand	0	100 000	0
Konsulenttjenester	516 331	100 000	85 000
Sum	698 877	371 350	257 984

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 099	3 000	3 899
Generalforsamlinger	20 550	10 000	6 500
Styremøter og styreutgifter	15 967	15 000	2 448
Dugnader, Tilstelninger	10 117	10 000	15 816
Bankomkostninger	17 173	10 000	9 810
EHF-fakturagebyr	4	0	0
Diverse kostnader	46 378	30 000	165 624
Øreavrunding	0	0	0
Sum	114 288	78 000	204 097

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	250	0	285
Bankrenter	317 667	0	12 400
Andre finansinntekter	60 450	200 000	56 026
Sum	378 368	200 000	68 711

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	3 570	0	438
Renter 8398.71.28928	406 953	312 000	353 791
Renter 8398.71.41053	271 414	224 000	232 892
Renter 8398.71.45911	170 041	160 000	147 589
Renter 8398.72.46599	240 974	0	0
Andre Finanskostnader	13 000	0	0
Sum	1 105 952	696 000	734 710

Andre finanskostnader er kostnader ifm. opptak av nytt lån, 8398.72.46599

Note 10 Bygninger og tomter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger	1 700 347	1 700 347
Vaktmesterbolig - motpost	17 300	17 300
Sum	1 717 647	1 717 647

Bygninger og tomter avskrives ikke

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44622	721 144	4 571 086
Plasseringskonto (31+) 9666.01.58089	13 513 876	0
Bn 9235.24.08621	631 305	613 518
Sum	14 866 324	5 184 604

Note 12 Egenkapital / Udekket tap

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andelskapital	34 300	34 300
Udekket tap 01.01.	-7 829 108	-9 024 979
Årets resultat	-7 774 417	1 195 871
Udekket tap 31.12.	-15 603 525	-7 829 108

Selskapets egenkapital er negativ.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Nivået på felleskostnadene justeres slik at selskapet til enhver tid skal kunne dekke sine forpliktelser.

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

Note 13 Borettsinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Borettsinnskudd	1 321 965	1 321 965
Sum	1 321 965	1 321 965

Note 14 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken - Lån 28928		
<i>Nedbetales over 30 år - Innfrielsesdato 18.02.2038</i>		
<i>Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2008	10 600 000	
Avdrag tidligere år	4 227 135	
Avdrag i år	283 716	
Saldo pr 31.12.	6 089 150	6 372 866
<i>Kr. 4 376 837 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
Handelsbanken - Lån 41053		
<i>Nedbetales over 30 år - Innfrielse 2041</i>		
<i>Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2012	6 000 000	
Avdrag tidligere år	1 779 755	
Avdrag i år	129 610	
Saldo 31.12.	4 090 635	4 220 245
<i>Kr. 3 312 264 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
Handelsbanken - Lån 45911		
<i>Nedbetales over 25 år - Innfrielse 2038</i>		
<i>Rente 6,550 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2013	4 000 000	
Avdrag tidligere år	1 333 165	
Avdrag i år	114 939	
Saldo 31.12.	2 551 896	2 666 835
<i>Kr. 1 853 909 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
Handelsbanken - Lån 46599		
<i>Nedbetales over 35 år - Innfrielse 2059</i>		
<i>Rente 5,700 % (nom.) pr 31.12.</i>		
Låneopptak i 2024	18 000 000	
Avdrag tidligere år	0	
Avdrag i år	42 203	
Saldo 31.12.	17 957 797	-
<i>Kr. 17 006 542 forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.</i>		
SUM LANGSIKTIG GJELD 31.12	30 689 478	13 259 946

Note 15 Pant

Av anleggets bokførte gjeld er kr 30 689 478 sikret ved pant.

Pantobligasjonen er på kr. 31 000 000. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr 1 700 347.

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	5 062 156
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-7 774 417
Opptak langsiktig gjeld	18 000 000
Tilbakebetaling av depositum	-9 000
Avdrag langsiktig gjeld	-570 468
C. Disponible midler 31.12	14 708 270
Årets endring i disponible midler	9 646 115
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	15 011 031
- Kortsiktig gjeld	302 761
= Disponible midler 31.12	14 708 270

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vøyenløkka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Vøyenløkka.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap for 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 10:45:18 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

21 valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 235.000.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 235.000. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4: Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i Gårdsrommet

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:

Ved ordinær GF i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente tilbud på flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet. En entreprenør har vært på befaring og styret har mottatt ett tilbud (vedlegg).

Forslag til vedtak, del 1: Skal det etableres flere permanente sykkelparkeringer?

JA eller NEI?

Hvis JA:

Det er skissert 2 alternativer (se vedlegg). Styrets anbefaling, i samråd med Åse Holte som ser på en helhetlig omstrukturering av bakgården, er Alternativ B.

Forslag til vedtak, del 2: Alternativ A eller B?

Weng As
Seterstøvegen 782
2150 Årnes

Vøyenløkka Borettslag
Hustav Jensens gate 2-6
Oslo
Att. Sebastian Dahl

Årnes 4/3-25

1.Reviderte pristilbud etablering av sykkelparkering Gustav Jensens gate 2-6:

Alt. A: Utgraving og bortkjøring til-30 cm. Oppfylling med bærelag 20 cm og komprimering samt tilførsel settelag for heller. 8 plasser, til sammen 37m2 à kr. 900,- kr. 33.300,-

Legge heller, valgfri type innenfor samme pris som Asak Relief: 37m2 à kr. 1.300,- kr. 48.100,-

Montere Hoop 51a sykkelpullert, sort, fra Park&Bymøbler: 17 stk. à kr. 4.000,- kr. 68.000,-
Rigg og drift, herunder kabelpåvisning: kr. 20.000,-

Sum ekskl. mva: kr. 169.000,-
Sum inkl. mva.: **kr. 211.750,-**

Alt.B: Samme utførelse som ovenfor:
Masseskifte: 35m2 à kr. 900,- kr. 31.500,-
Heller: 35m2 à kr. 1.300,- kr. 45.500,-
Hoop 51 a sykkelpullert: 16 stk. à kr. 4.000,- kr. 64.000,-
Rigg: kr. 20.000,-

Sum ekskl. mva.; kr. 161.000,-
Sum inkl. mva: kr. 201.250,-

Det tas forbehold om fjell, ukjent infrastruktur og forurenset masse i grunnen.
Som omtalt ved befaring, trenger vi plass for parkering lastebil ved port.
Dersom tilbudet er som forventet, imøteser vi Deres snarlige bestilling.

Med hilsen for
Weng As

Hans Erik Weng

SAK 5 : Maling av vinduer

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med fasaderehabiliteringen har det blitt avdekket at flere av borettslagets vinduer er i varierende tilstand og trenger vedlikehold. Mange av vinduene har slitasje på maling og treverk, noe som kan føre til ytterligere forringelse dersom det ikke utbedres.

Fasaderehabiliteringen er en betydelig investering for borettslaget, og det er derfor hensiktsmessig å sikre at også vinduene får nødvendig vedlikehold for å bevare helhetsinntrykket og forlenge levetiden på bygningsmassen. Å male vinduene i forbindelse med pågående arbeid vil også være mer kostnadseffektivt enn å gjennomføre dette som et separat prosjekt på et senere tidspunkt.

Styret ønsker derfor å innhente tilbud på maling av vinduene, slik at dette arbeidet kan vurderes i sammenheng med fasaderehabiliteringen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på maling av borettslagets vinduer. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes.

SAK 6: Utbedring av taket

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med fasaderehabiliteringen har det blitt avdekket alvorlige svakheter på borettslagets tak. Undersøkelser viser at det gamle asfaltbelegget under takstein er krakelert, noe som forårsaker lekkasjer. Videre er det funnet svakheter i store deler av blikkenslagerarbeidet, som fører til at vann renner fra taket og direkte inn i fasadene.

For å forhindre ytterligere skader på bygningene har entreprenøren gjennomført midlertidige tiltak for å holde vannet ute. Imidlertid kan disse kun forventes å vare i omtrent tre år. Dersom taklekkasjene ikke utbedres, risikerer vi at det nylig utførte fasadearbeidet blir forgjeves, noe som vil medføre store ekstra kostnader i fremtiden.

Styret anser det derfor som nødvendig å starte prosessen med å innhente tilbud på takutbedring så snart fasaderehabiliteringen er fullført. Dette vil sikre at borettslagets bygninger bevares i god stand og at ytterligere skader og økonomiske belastninger unngås.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente tilbud på utbedring av borettslagets tak. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes.

SAK 7 : Salg av borettslagets utleieleiligheter

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Generalforsamlingen i 2024 vedtok et låneopptak på inntil 20 millioner kroner for fasaderehabilitering, og ba samtidig styret utrede alternative finansieringsmodeller, herunder et eventuelt salg av borettslagets to utleieleiligheter. Styret har i samarbeid med Enqvist Eiendomsdrift fått utarbeidet en vurdering av salg versus lån (vedlegg 1) og fått en verdivurdering av Eiendomsmegler Sverre Tanberg (vedlegg 2).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar vurderingen av salg versus lån til orientering og stemmer over følgende forslag:

Alternativ 1 – Salg:

Borettslaget beslutter å selge de to utleieleilighetene (andel 64 og 115). Salgsinntektene benyttes til å redusere låneopptaket for fasaderehabilitering tilsvarende beløpet etter fratrukk for omkostninger. Styret gis fullmakt til å gjennomføre salget og sikre best mulig pris.

Alternativ 2 – Beholde leilighetene:

Borettslaget beholder de to utleieleilighetene, og finansierer fasaderehabiliteringen i henhold til tidligere vedtak om låneopptak på 20 MNOK. Leieinntektene fra leilighetene benyttes til å redusere de løpende felleskostnadene.

Scenario 1: Salg av utleieleiligheter

Ved beregning av salgsinntekten er gjennomsnittlig kvadratmeterpris på Sagene lagt til grunn.

SALGSINTEKT	Ca. kvm.	Kvm. pris	Potensiell salgsinntekt
Andel 64	60	110 459	6 627 540
Andel 115	60	110 459	6 627 540
Salgsinntekt			13 255 080
Provisjon			
- Meglerprovisjon	1,80 %		238 591
Reell inntekt ved salg av andeler			13 016 489

Beskatning ved salg av fast eiendom

All gevinst ved salg av fast eiendom skal beskattes med kapitalinntektsskatt, normalt 22%. Borettslaget får salgssummen overført fra kjøper til driftskonto. Andelseier skatter av salgsgevinsten i egen skattemelding.

Borettslaget kan velge å inntektsføre hele salgsinntekten og la beskatningen ligge på den enkelte andelseier. Dette vil kunne sammenlignes med en kapitalinnkalling lik beskatningen til den enkelte. Alternativt kan borettslaget utbetale den enkeltes skattepliktige beløp – som omtalt i ekstraordinær generalforsamling. En beregning av den enkeltes skattepliktige beløp er derimot svært komplisert mht. eiertid, kostpris mv.

Det forutsettes derfor videre i vurderingen at borettslaget inntektsfører hele salgsgevinsten og lar den enkelte andelseier skattlegges for sin gevinst.

ANDELSEIERS SKATTEPLIKTIGE BELØP

Salgsinntekt		13 255 080
- Bokført verdi utleieandeler		1 700 347
Gevinst ved salg		11 554 733
Kapitalinntektsskatt (22%)	22 %	2 542 041
<i>Gjennomsnitt per andel</i>		<i>22 697</i>

TAPT LEIEINTEKT	Per mnd.	Per år
Andel 64	17 000	204 000
Andel 115	17 000	204 000
Tapt leieinntekt	34 000	408 000

ØKTE FELLESKOSTNADER	Per mnd.	Per år
Andel 64	3 000	36 000
Andel 115	3 000	36 000
Økte felleskostnader	6 000	72 000

ARGUMENTASJON

Salg av leilighetene vil gi borettslaget en betydelig inntekt som potensielt vil kunne redusere lånefinansieringen med 13 MNOK.

På kort sikt for dette borettslagets andelseiere lavere felleskostnader i lånets løpetid ettersom finansieringsbehovet reduseres fra 20 MNOK til 13 MNOK. Borettslaget går derimot glipp av eventuell verdivekst i eiendomsmarkedet, samt leieinntekter i perioden.

Scenario 2: Låneopptak tilsvarende gevinst ved salg

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

LÅNEOPPTAK

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

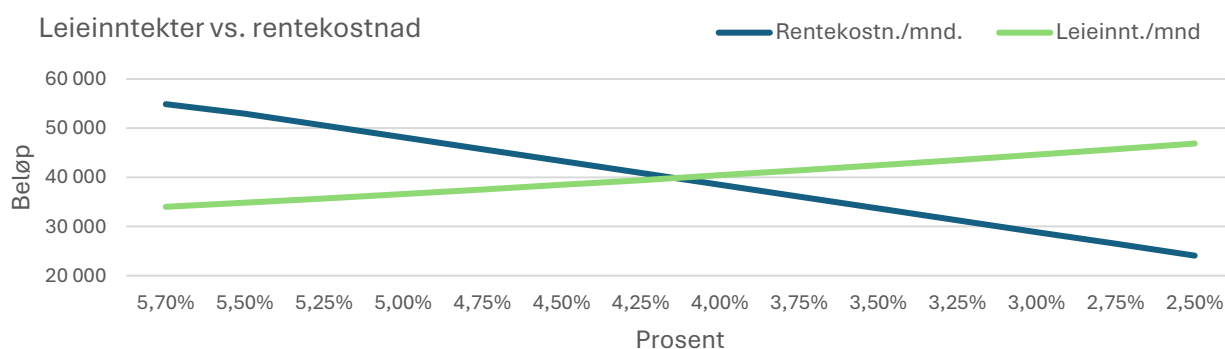
LEIEINTEKTER	Per mnd.	Leietid	Leieinntekt
Leieinntekter fra andel 64	17 000	35	595 000
Leieinntekter fra andel 115	17 000	35	595 000
Sum leieinntekter	34 000		1 190 000

RENTEKOSTNAD VS. LEIEINTEKT

Rentekostnad per mnd. ved tilsvarende lån	54 885
Leieinntekter per mnd.	34 000
Underdekning	-20 885

Borettslaget kan spekulere i at leieinntektene stiger med markedet og inflasjonen, samt at rentenivået senkes over tid. I tabellen under vises et scenario der det antas at leieinntekten stiger med normal KPI tilsvarende 2,5% per år, samt at renten reduseres over tid.

Intensjonen er å synliggjøre tidspunktet der leieinntektene dekker rentekostnadene til et tilsvarende lån i sin helhet.



ARGUMENTASJON

Et låneopptak vil medføre en betydelig økning i felleskostnader, men borettslaget beholder en eiendel med potensiell verdøkning over tid.

På lang sikt vil forhåpentligvis leieinntektene dekke rentekostnaden for et tilsvarende låneopptak. Borettslaget vil også ta del i verdivekst i eiendomsmarkedet. Leieinntektene dekker ikke rentekostnadene på den fulle lånerammen på 20 MNOK, men vil gi et betydelig bidrag.

Sak 7 Vedlegg 2

Verdivurdering av leilighetene i TG 13 B på mail fra Sverre Tanberg:

Her kommer mine vurderinger av leilighetene. Vi starter med den som vender i hovedsak ut mot Hønselovisas plass, eller den til høyre i oppgangen:

Denne ligger fint til, med hyggelig utsyn ut mot plassen. Det at den ligger i 1. etg trekker litt ned på en leilighet av denne størrelsen, fordi den ikke vil bli vurderert av barnefamilier. En ny eier vil antakeligvis totalrenovere leiligheten, og det trenger den jo også, og kostnad for det vil være omtrent 1 mill +/- på denne tipper jeg. Dersom den hadde vært nyoppusset, med bra romløsning og de øvrige kvalitetene og begrensningene den har vil jeg tro en salgsverdi ville være på ca 5 mill. I den stand den står i dag vil jeg tro den er verdt noe rundt 4 mill. Tipper et godt salg her hadde vært å gå ut i markedet på 3950000 eller noe sånt, og så forsøkt å få litt trykk på en budrunde.

Den andre leiligheten har jo noe mindre utsyn enn den første, men til gjengjeld er den en del større. Spørsmålet i denne vil være om man klarer å lage en god løsning med to soverom, og så vidt jeg husker skal vel det gå bra? Den må jo pusses opp i sin helhet uansett, så en kjøper kan flytte litt på kjøkken og sanne ting dersom det er behov for det tenker jeg. Jeg tipper den er verdt ca 4,5 mill i dag, og omtrent 5,5++ ferdig oppusset. Kanskje opp mot 6 dersom man er litt heldig.

Oppsummert:

Leilighet ut mot Hønselovisa: 4 mill

Leilighet ut mot GJ gate: 4,5 mill

Totalt 8,5 mill

Salgsomkostninger på disse vil være til sammen ca 250k. Selv om leilighetene er slitne mener jeg likevel vi bør legge litt sjel i å få de til å bli så fine som mulig, så dersom det blir aktuelt å selge disse synes jeg vi skal vurdere litt hva vi kan gjøre med litt enkle grep for å skape noen litt hyggelige miljøer.

SAK 8: Budsjett

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet vil bli presentert som en orienteringssak for generalforsamlingen.

Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	5 297 136	4 074 720
Felleskostnader	5 297 136	4 074 720
3610 Leieinntekter - utleieleiligheter	350 000	217 432
3764 Bredbånd	348 096	341 376
3900 Andre inntekter	0	105 945
Andre inntekter	698 096	664 753
Sum driftsinntekter	5 995 232	4 739 473
5000 Lønn Til Ansatte	0	4 000
5330 Styrehonorar	235 000	235 000
5400 Arbeidsgiveravgift	33 135	33 699
Andre personalkostnader	268 135	272 699
6320 Kommunale avgifter	1 383 905	1 313 248
Kommunale avgifter	1 383 905	1 313 248
6600 Vedlikehold bygning utv.	100 000	7 623 546
6605 Vedlikehold utearealer	20 000	11 698
6610 Vedlikehold bygning innv.	25 500	10 033
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	40 000	51 771
6617 Vedlikehold porter	0	2 370
6621 Egenandel forsikring	12 000	10 000
6625 Vedlikehold elektro	200 000	49 003
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	0	495
6642 Brannsikkerhet	30 000	50 649
6690 Diverse vedlikehold	50 000	4 442
Vedlikehold	477 500	7 814 008
6330 Festeavgift	110 000	104 904
6340 Strøm fellesanlegg	120 000	122 663
6360 Renhold	25 000	29 260
6380 Annen renovasjon	50 000	65 744
6381 Skadedyrkontroll	17 000	14 099
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	10 000	8 508
6785 Vaktmester og trappevask	265 000	256 569
7690 Kabel-TV	0	2 570
7691 Internet/ Bredbånd	350 000	357 479
Driftskostnader	947 000	961 795
6700 Revisjon	15 000	13 519
6710 Forretningsførrel	148 600	143 576
6711 Ekstra forretningsførrel	5 000	16 156
6714 Systemkostnad	6 400	1 600
6715 Beboerportal	0	7 695

Budsjett Borettslaget Vøyenløkka for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
6725 Honorar juridisk bistand	100 000	0
6750 Konsulent tjenester	100 000	516 331
Honorarer	375 000	698 877
7500 Forsikringspremie	642 000	611 391
Forsikring	642 000	611 391
7400 Kontingenter	5 000	4 099
7700 Generalforsamlinger	20 000	20 550
7710 Styremøter og styreutgifter	15 000	15 967
7711 Dugnader, Tilstelninger	10 000	10 117
7770 Bankomkostninger	10 000	17 173
7771 EHF-fakturagebyr	0	4
7790 Diverse kostnader	30 000	46 378
7797 Øreavrundning	0	0
Andre kostnader	90 000	114 288
Sum driftskostnader	4 183 540	11 786 305
 Driftsresultat	 1 811 692	 -7 046 833
 Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	345 833	250
8051 Bankrenter	0	317 667
8070 Andre finansinntekter	50 000	60 450
Finansinntekter	395 833	378 368
8150 Renter leverandører	0	3 570
8151 Renter 8398.71.28928	408 000	406 953
8152 Renter 8398.71.41053	272 000	271 414
8153 Renter 8398.71.45911	172 000	170 041
8154 Renter 8398.72.46599	1 019 000	240 974
8170 Andre Finanskostnader	0	13 000
Finanskostnader	1 871 000	1 105 952
 Netto finansresultat	 -1 475 167	 -727 584
 Årets resultat	 336 525	 -7 774 417

SAK 9: Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

A. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEMMER

Kort om valg i borettslag

Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Generalforsamlingen kan med alminnelig flertall fastsette at den som får flest stemmer er valgt. Styrelederen skal velges ved særskilt valg. Det er kun myndige personer som kan velges til styreverv i borettslaget. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

Styrets sammensetning før valget

I ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Vøyenløkka, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Astrid Midtsund	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Simen Solbak	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Sebastian Dahl	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Zuzana Bang Jensen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Tobias Dietrichson	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Åse Holte	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Tor Andre Kvarekvål	valgt for 2 år i 2023

Styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer er på valg i år.

Valgkomitéens innstilling

Styreleder:	Astrid Midtsund	Velges for 1 år i 2025
Styremedlem:	Simen Solbak	Ikke på valg
Styremedlem:	Sebastian Dahl	Velges for 2 år i 2025
Styremedlem:	Tobias Dietrichson	Velges for 2 år i 2025
Styremedlem:	Julien Jabbot	Velges for 2 år i 2025
Varamedlem:	Magnus Bjørnbekk	Ikke på valg
Varamedlem:	Åse Holte	Velges for 2 år i 2025
Varamedlem:	Tor Andre Kvarekvål	Velges for 2 år i 2025

B. VALG AV VALGKOMITÉ

Det skal velges valgkomité for ett år.

Forslag til vedtak:

To medlemmer velges til valgkomité for ett år.



Sentralbord:

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

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no
36

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i
Borettslaget Vøyenløkka
Tid: 06. mai 2025, kl. 18:00
Sted: Sagene Samfunnshus

Konstituering

- 26 andeler var representert, hvorav 1 andeler med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakt ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Aslaug Holm ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Generalforsamlingen erklærte seg å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 7 774 417,- og en negativ egenkapital på kr 15 603 525,-, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 235 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Etablering av flere permanente sykkelparkeringer i gårdsrommet

Saken ble gjennomgått, spørsmål ble besvart. Generalforsamling vedtok med 6 stemmer for og 20 stemmer mot å etablere flere permanente sykkelparkeringer. Forslaget falt.

5. Maling av vinduer

Saken ble gjennomgått, spørsmål ble besvart.

Styret hadde innhentet et tilbud pålydende 1 082 000,- ink mva. fra Front entreprenør as, som allerede har stillaset oppe i dag. At Front entreprenør as tar jobben nå gjør at borettslaget vil spare ca 1 070 000,- kroner på å male vinduene nå i motsetning til å vente til fasaderenoveringen er ferdig slik at stilas, rigg mm. må settes opp på nytt.

Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å iverksette maling av borettslagets vinduer og akseptere Front entreprenør as sitt tilbud. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Utbedring av taket

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å innhente tilbud på utbedring av borettslagets tak når styret har ledig kapasitet. Styret skal legge frem innhentede tilbud med tilhørende kostnadsoversikt for beboerne før en endelig beslutning om gjennomføring fattes. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. Salg av borettslagets utleieleiligheter

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

25 stemte for å selge de to utleieleilighetene (andel 64 og 115) samt å bruke salgsinntektene til å redusere låneopptaket for fasaderenoveringen tilsvarende beløp etter fratrukk for omkostninger.

ingen stemte for å beholde de to utleieleilighetene (andel 64 og 115) samt å bruke leieinntektene til å redusere de løpende felleskostnadene.

1 stemte blankt.

8. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

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

Budsjettet viser et overskudd på kr 336 525,- og forutsetter 30% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Kabel-tv/bredbånd reguleres iht. faktura fra inngående leverandør. Andel lånekostnader felleslån reguleres iht. nedbetalingsplan.

Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg

A. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer var på valg.

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valg særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon

B. Valg av valgkomité

Valgkomitéen etter valget ble som følger:

Valgkomité: Tor Andre Kvarekvål valgt for 1 år i 2025

Valgkomité: Zuzana Bang Jensen valgt for 1 år i 2025

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 20:26.

Oslo 7. mai 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Aslaug Holm
andelseier

Vedtekter for Borettslaget Vøyenløkka

Sist endret ved ekstraordinær generalforsamling 26.11.2025

§ 1 Navn, forretningskontor, lagform og formål

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

Borettslagets organisasjonsnummer er 953 443 821

§ 2 Andeler og ansvar

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

§ 3 Andelseierne

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

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

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

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

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

§ 4 Eierskifte

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

§ 5 Forkjøpsrett

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

§ 6 Overlating av bruk til andre

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

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

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

Andelseier kan leie ut boligen på delingstjenester, som for eksempel AirBnb, kun i korte perioder hvor andelseieren ikke selv bruker boligen, som for eksempel i ferier, lengre jobbreiser eller lignende.

Søknad sendes styret med informasjon om periode for utleie, informasjon om leietager(e) og kontaktinformasjon for leietager(e) og andelseier. Har ikke borettslaget sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er mottatt av borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

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

§ 7 Andelseierens bruk av boligen

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

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

§ 8 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 9 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

§ 10 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

§ 11 Felleskostnader

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

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

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

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

§ 12 Panterett

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

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

§ 13 Mislighold

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

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

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

§ 14 Styret

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

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

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

§ 15 Styrets vedtak

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

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

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

Styret fastsetter ordensregler for borettslaget.

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

§ 16 Tegning av foretaksnavn

Styret tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 17 Generalforsamlingen

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

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

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

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

Leierne av bolig har møte- og talerett på generalforsamling.

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

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

§ 18 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles

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

Andre saker som nevnt i innkallingen

§19 Møteledelse og avstemning

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

§ 20 Valgkomitéens instruks

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

§ 21 Revisor

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

§ 22 Brannsikring

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

§ 23 Beboers ansvar for loftsleiligheter

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

§ 24 Husdyrhold

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

§ 25 Andelseiers tilgang til boder

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

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

Ansvar for drift og vedlikehold – oversikt

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

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

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

§ 26 Sammenslåing av hele eller deler av leiligheter

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av hele eller deler av leiligheter med de nødvendige ombygginger, forutsatt at leilighetene ligger i samme branncelle, slik at sammenslåing på tvers av branncelle alltid må behandles av generalforsamlingen.

Dersom kun en del av en leilighet skal innlemmes i en annen forutsettes det at resterende areal brukes til en fullverdig bolig, og kan godkjennes som en selvstendig boenhet i henhold til plan- og bygningsloven.

Det forutsettes at endingene fysisk og juridisk er gjennomført innen seks måneder fra tillatelse er gitt.

Dersom kun deler av en leilighet skal innlemmes i en annen forutsettes det at overskytende areal legges ut for salg som en selvstendig boenhet innen seks måneder etter at tillatelse er gitt.

Det følger av ovenstående at en andelseier kan eie to andeler dersom hensikten er å slå sammen leiligheter eller innlemme en del av en leilighet i en annen. Det settes en tidsbegrensning på tiden en andelseier kan ha to andeler til seks måneder.

Ved sammenslåing av leiligheter skal det innhentes skriftlig forhåndssamtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, eventuelt også fra andre offentlige myndigheter. Andelseier er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender. Styret skal tilsendes kopier av all korrespondanse med alle offentlige myndigheter i saken.

Styret er ansvarlig for å oppdatere lagets bygge- og finansieringsplan i Foretaksregisteret. Andelseier skal som en del av dette gi styret all nødvendig informasjon inkludert tegninger om eiendomsforholdene.

Dersom to leiligheter sammenslås til én skal den ene andelen og det tilhørende borettsinnskuddet utgå (slettes). Den gjenværende andelens pålydende beløp og det tilhørende borettsinnskuddet skal settes lik summen av begge de opprinnelige andelenes hhv. pålydende beløp og borettsinnskudd.

Ved sammenslåing av deler av leiligheter skal andelenes pålydende beløp og tilhørende borettsinnskudd oppdateres, og så langt som mulig fastsettes i tråd med lagets øvrige andeler, men likevel slik at de to andelenes pålydende beløp og de tilhørende borettsinnskudd ikke endres samlet sett.

Dersom to leiligheter sammenslås til én blir ny husleie for den sammenslåtte andelen lik summen av de to opprinnelige andelenes.

Dersom kun en del av en leilighet innlemmes i en annen, skal husleien reduseres for den leiligheten som avgir areal og økes for den leiligheten som får større areal. Den nye husleien skal beregnes ved at det for den leiligheten som avgir areal, reduseres husleien forholdsmessig beregnet ut fra avgitt areal og opprinnelig areal. Bruttoarealet legges til grunn. Den andre leiligheten får øket sin husleie tilsvarende.

For alle fremtidige reguleringer av husleien i borettslaget, blir det den nye leien (etter avgivelse av areal/sammenslåing) som skal legges til grunn.

Styret kan gi utsettelse på de tidsfristene som er gitt ovenfor dersom fristene ikke kan overholdes som følge av forsinket kommunal behandling av byggesaken eller liknende forhold.

§ 27 Endringer i vedtektene

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

§ 28 Forholdet til borettsloven

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

Ordensregler for Borettslaget Vøyenløkka

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

Dugnader

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

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

Oppussing

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

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

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

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

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

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

Ro i leilighetene

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

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

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

Parkering

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

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

Sykler parkeres i sykkelstativene.

Oppbevaring i fellesarealer.

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

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

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

Balkonger og vinduspuster

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

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

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

Husholdningsavfall

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

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

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

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

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

Trappevask

Borettslaget har avtale med vaktmester om ukentlig vask av trappeoppgangene.

Husdyrhold

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

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

Nyttig kontaktinformasjon:

Vaktmester

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

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

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

Ved behov for ekstranøkkel til inngangsdørene; kontakt styret.

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

Styret

Du finner oppdatert kontaktinformasjon på oppslag i hver oppgang.

Styrets mailadresse er: voyenlokka@gmail.com

Forsikring

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

Forsikringsnummer er 81385562

Ordensregler sist endret ved ordinær generalforsamling 19.04.2017.



Adresse

Thurmanns gate 9, 0461 OSLO

Dato for energimerking

14.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281018

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80545932

Gårdsnummer

221

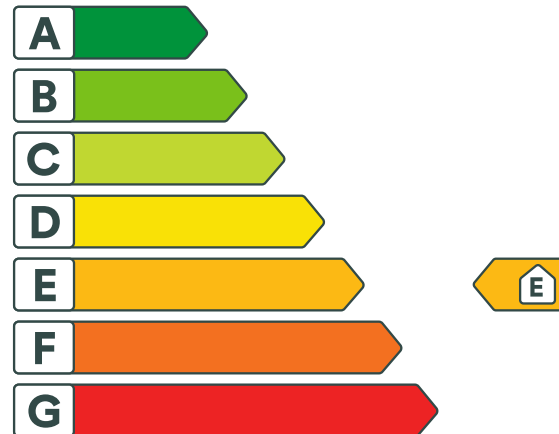
Bruksnummer

235

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1924

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

58,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,33 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

216,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 547 kWh



Thurmanns gate 9, 0461 OSLO



Detaljering

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



Thurmanns gate 9, 0461 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøøl- 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

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

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

~~Denne har fått~~

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

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

§ 2.

Festetiden.

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

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

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

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

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

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

Skjønnen 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 reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

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

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

§ 6.

Hagen.

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

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringselskap 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 volder 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 volder 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 pantøverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forkjøpsrett.

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

§ 14.

Omkostninger.

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

§ 15.

Ikkrafttreden.

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

§ 16.

Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den, 17. januar 1955.

Som fester:
Boliglaget

Gu tav Jensensgt. 2 - 10

Thurmannsgt. 3 - 13

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

Arthur Solberg *G. E. Eriksen*

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

BOLIGRÅDMANNEN

Torger Vikar

Arthur Solberg

For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

Torger Vikar *Arthur Solberg*



OSLO KOMMUNE

Etat for eiendom og utbygging

STYRESAK 55/91

E.O.

Vøyenløkka Borettslag
Oslo Boligforvaltning
Postboks 6654 Rodeløkka
0502 Oslo 5

J.nr. 3038 / 91

Oslo, den 8. mars 1991.

Vår saksbehandler: Anne Ma Tjønneland

Regulering av festeavgift. Gnr. 221 Bnr. 75.

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

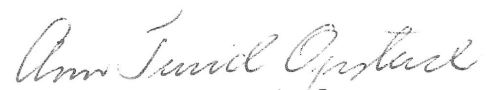
Prisdirektoratet vedtok 21. desember 1990 i medhold av kronprinsregentens resolusjon 21. desember 1990 prisforskrifter om forhøyelse av festeavgiften for 1991.

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

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

Med hilsen
etat for eiendom og utbygging


Nils Harnæs
fung.avdelingssjef


Ann Turid Opstad
fung. seksjonsleder



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsestetaten

Nordvik & Partners Bislett
Magnus Moestue

Dato: 02.05.2018

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

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

Vi viser til e-post mottatt den 30.04.2018.

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

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsestetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

1.



**Eiendoms- og
byfornyelsestetaten**

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Fakturaadresse:
Eiendoms- og byfornyelsestetaten
EHF 9908:874 780 782
faktura@uke.oslo.kommune.no

Telefon: 21 80 21 80

Org.nr.: 874 780 782
Giro: 1315.01.01160

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Enqvist Boligforvaltning
Marius Rise
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
22/12248

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 05.04.2022

Gjelder forlenget festeavtale for Borettslaget Vøyenløkka

Saken gjelder festekontrakt på gnr./bnr. 221/75 mfl.

Vi viser til e-post mottatt den 22. mars 2022 med spørsmål om forlengelse av festeforholdet.

Festeforholdet er forlenget

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

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

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Vedlegg:


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

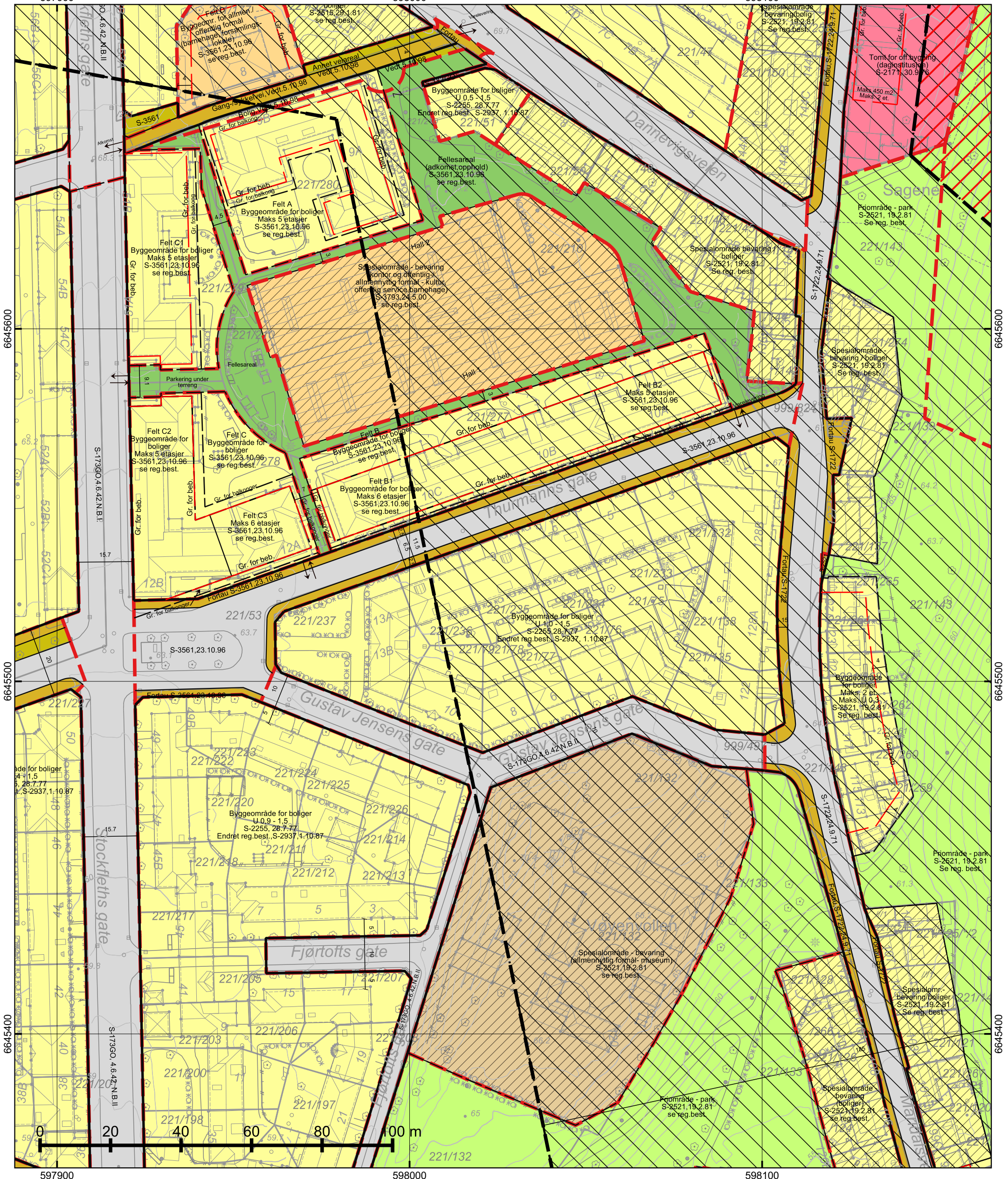
Kopi til:



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 23.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154976/ 86529158</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Thurmanns gate 9</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 221/235</p>			









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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 23.03.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 154976/ 86529158</p> <p>Adresse: Thurmans gate 9</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 221/235</p>	<p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 1541 - Vannforsyningsanlegg

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig


 RbBevaringGrense


 RpSikringSone

 RpSikringGrense

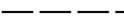
 RpFareSone


 RpFareGrense

 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense


 Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

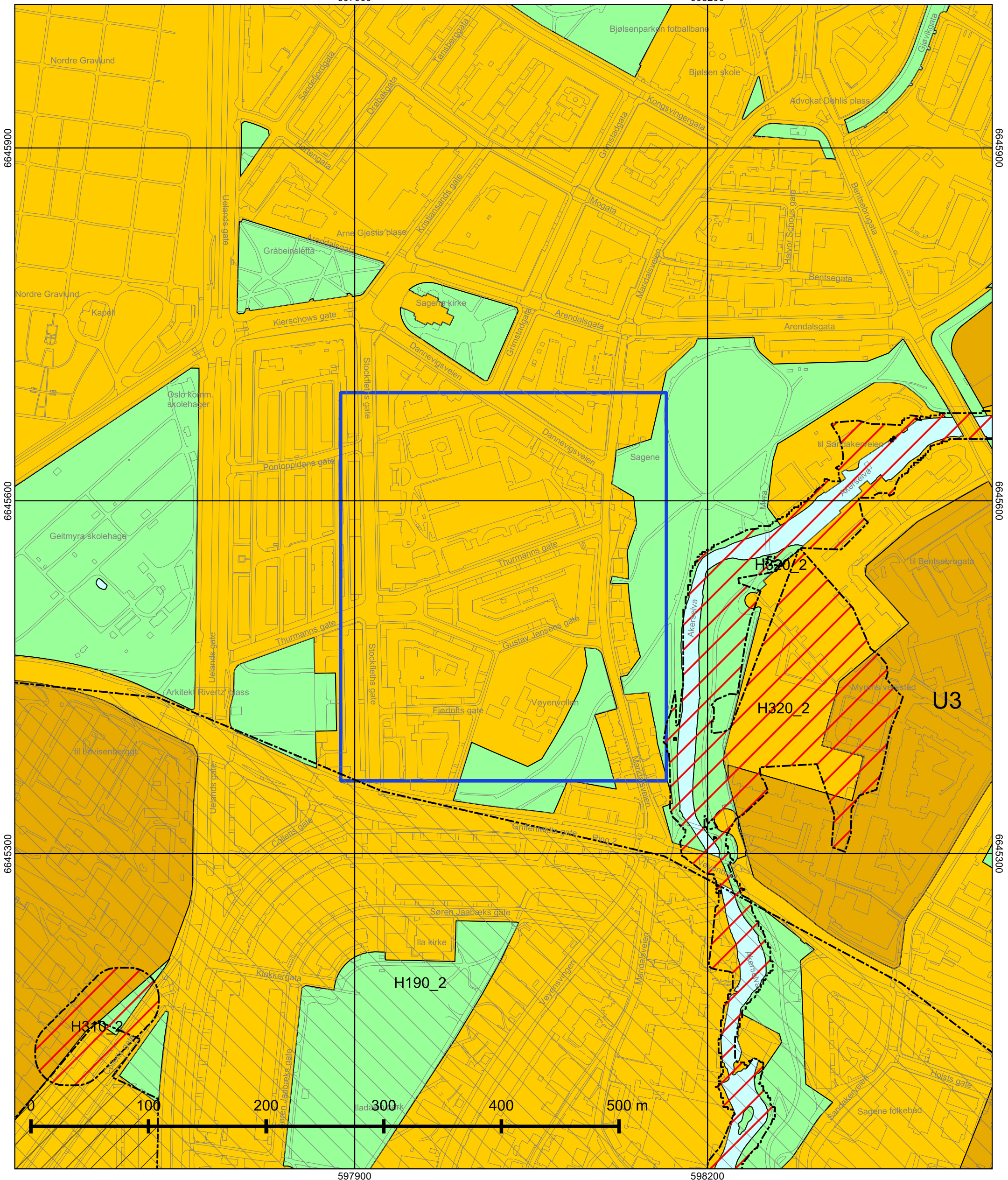
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

597900

598200



597900

598200

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.03.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 154976/86529158

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
THURMANNNS GATE 9

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529158
9078617

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 235

Vi viser til bestilling av 20260323 for THURMANNNS GATE 9.

GNR. 221 BNR. 235

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.04.1924.

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

487 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

598000

598050

221/277

10A

10B

10C

Thurmanns gate

6645550

6645550

3

5

7

9

11

221/233

13A

221/235

221/234

221/75

13B

221/236

221/76

221/79

221/78

221/77

6645500

6645500

4

10

8

6

2

Gustav Jensens gate

5

3

221/132

598000

598050



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 500

BEBYGGTELSE VED KOJETTVOLDEN
MATR. NR. 3, 5, 7, 9 OG 11 TIL T. EIKMANNI GATE
PLAN AV 2DEN, 3DE OG 4RE ETAGE - MÅL 1:100

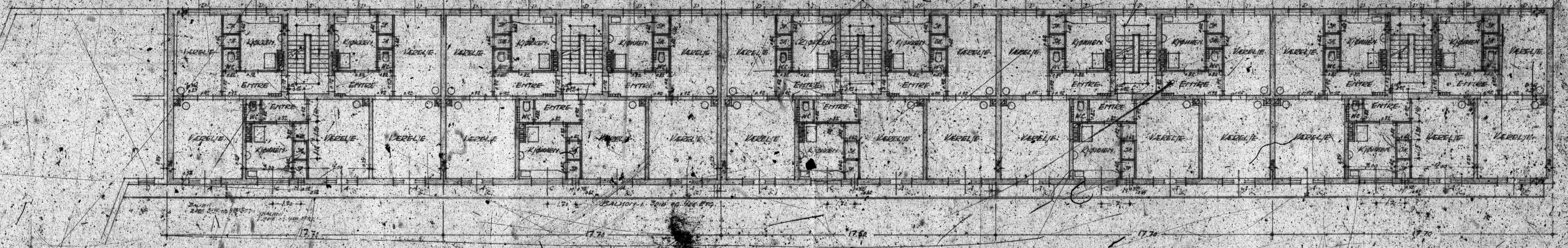
T. EIKMANNI GATE NR. 11

T. EIKMANNI GATE NR. 9

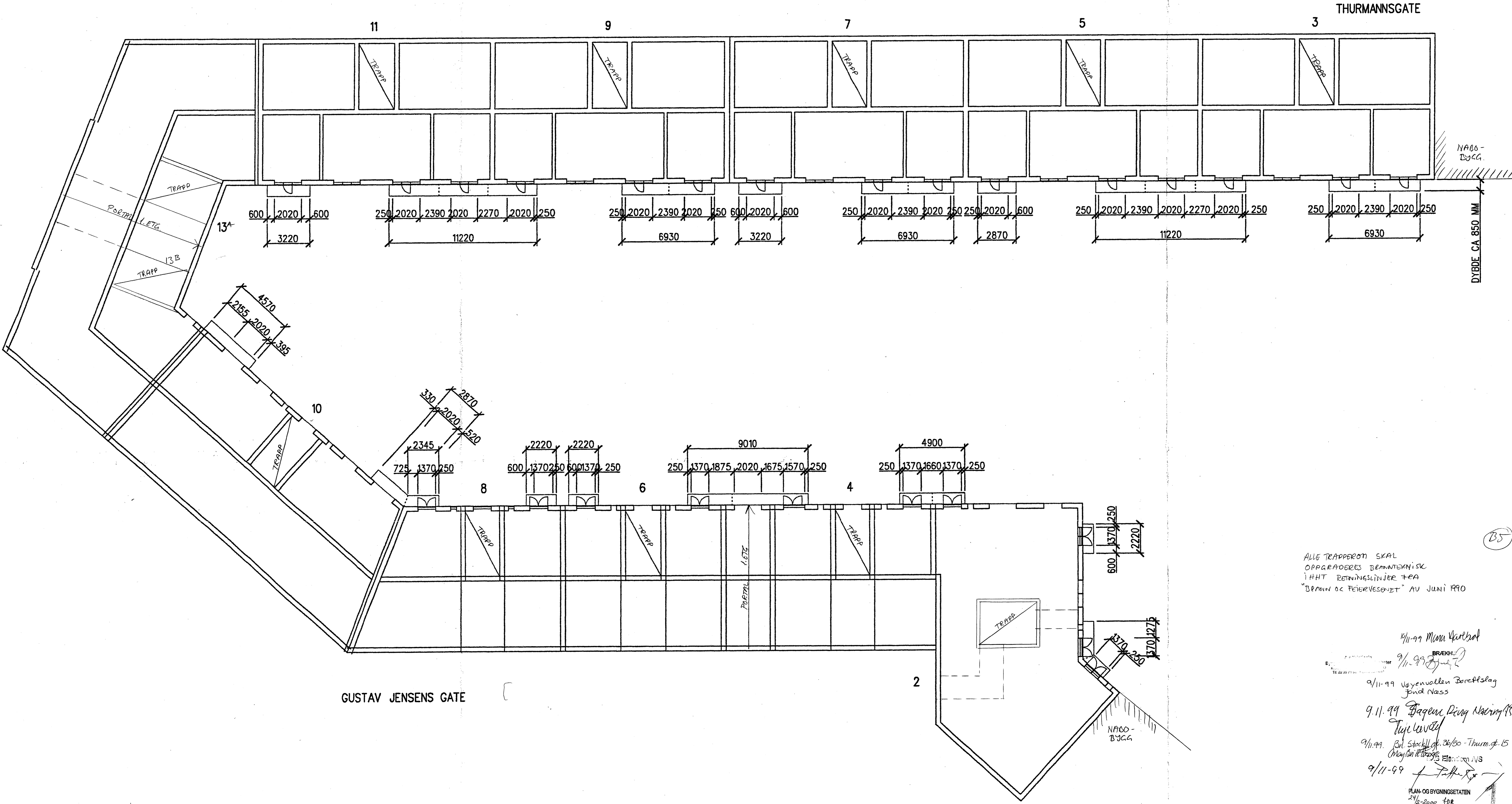
T. EIKMANNI GATE NR. 7

T. EIKMANNI GATE NR. 5

T. EIKMANNI GATE NR. 3



10-4
Puh



ALLE TRAPPER SKAL
 OPPRADERES BEMMTEKNISK
 I HHT RETNINGSLINJER FEA
 "BRANN OG FEIERVERDSET" AV JUNI 1990

4/11-99 Mona Karlsen
 9/11-99 BREKH
 9/11-99 Vøyenvollen Borettslag
 Jond Nass
 9/11-99 Bageun, Diny Nairimf
 Tjuvlevet
 9/11-99 Btl Stokklyd 30/50-Thurm. 15
 9/11-99
 PLAN- OG BYGNINGSSETEN
 24/2-2000 FOR

REV. ANT.	REVIDERINGSBESKRIVELSE	KONT.	KONST.	DATE
1				
VØYENLØKKA BORETTSLAG THURMANNSGATE 3, 5, 7, 9, 11 OG 13 GUSTAV JENSENS GATE 2, 4, 6, 8 OG 10 080 210, BRN 232 TIL 237 080 210, BRN 75 TIL 78				
UTSKIFTING BALKONGER NYE BALKONGER PLAN				
DATO 01-NOV-99 MAL 1:100 SAK NR. 99069		TEKN. TJ. KONST. B-03		REV.
BORO BORO-BYGG A/S RÅDGIVENDE INGENIØRER BYGGTEKNIKK HENSLENDEN 22, 0167 OSLO TELEFON 22 96 35 50 TELEFAX 22 96 35 69				

Thurmanns gate 9

Nabolaget Sagene - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

🚶 Arkitekt Rivertz plass	4 min 🚶
Linje 28, 34, 54	0.3 km
🚶 Torshov i Vogts gate	11 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.9 km
🚶 Nydalen	23 min 🚶
Linje 4, 5	1.8 km
🚶 Grefsen stasjon	5 min 🚶
Linje RE30, R31	2 km
🚶 Oslo S	10 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	3.7 km

Skoler

Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.)	5 min 🚶
281 elever, 17 klasser	0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
413 elever, 20 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
494 elever, 24 klasser	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	7 min 🚶
227 elever, 16 klasser	0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
570 elever, 36 klasser	1.1 km
Foss videregående skole	15 min 🚶
600 elever, 20 klasser	1.3 km
Nydalen videregående skole	24 min 🚶
960 elever	2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

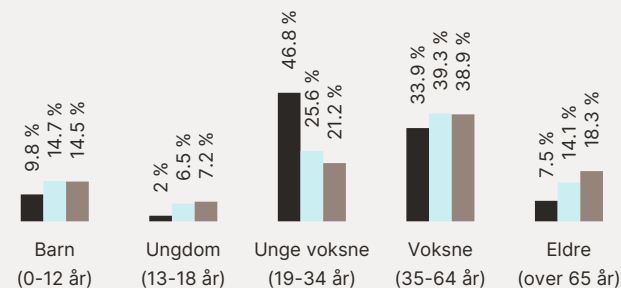


Kvalitet på skolene
Bra 72/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
63 barn	0.2 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
34 barn	0.2 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo ...	5 min 🚶
99 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Sagene	1 min 🚶
Post i butikk	0.1 km
Joker Sagene	4 min 🚶
Søndagsåpent	0.3 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

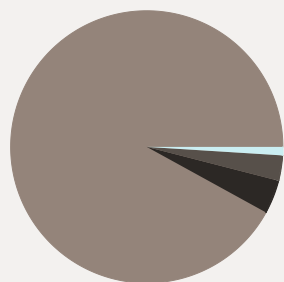


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

⚽ Vøyenvollen balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Myraløkka Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
🚴 SATS Sagene	3 min 🚶
🚴 Myrens Sportssenter	7 min 🚶

Boligmasse



4% enebolig
1% rekkehus
92% blokk
3% annet

«Sentralt og stille.»

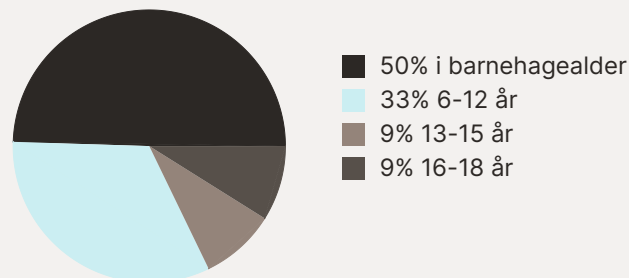
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Kiellands Hus	12 min 🚶
📍 Apotek 1 Sagene	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 58%

■ Sagene
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

