



Velkommen til

Vøyensvingen 19
0458 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vøyensvingen 19
0458 Oslo

Gjennomgående 3-roms med balkong - Oppussingsobjekt - Ingen forkjøpsrett - Oppvarming og varmtvann, samt internett inkludert i felleskost - Sentralt ved Iladalen - Lave kjøpsomkostninger

Velkommen til Vøyensvingen 19

Lys, gjennomgående toppleilighet. Nordvestvendt balkong med hyggelig utsyn og sol på ettermiddag/kveld. God planløsning med separat kjøkken, 2 soverom og romslig stue.

Boligen ligger i Vøyensvingen på Ila, et særdeles populært og sentralt område med gangavstand til Grünerløkka, A.Kiellands plass, St. Hanshaugen og Torshov. Like i nærheten finner du Iladalen park og Akerselva med vakre turstier og historiske severdigheter. Området byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og caféer, samt kollektivmuligheter med buss og trikk. Her bor du sentralt med nærhet til byens puls og flotte grøntområder.

Høydepunkter:
- Attraktiv beliggenhet
- Oppussingsobjekt
- Balkong
- Lys, gjennomgående planløsning
- Oppvarming og varmtvann inkludert i felleskost. (fjernvarme)
- God bodplass (leiligheten disponerer 2 boder i fellesareal)

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 500 000
Andel fellesgjeld pr 18.05.2026	kr	87 605
Omkostninger*	kr	14 650
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	6 602 255
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 778
BRA/BRA-I		87/72 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Aksjeleilighet
Eierform		Aksje
Byggeår		1955
Etasje		4. Boligetasje
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler

481 84 513
haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

Innholdsfortegnelse

Informasjon om pris og økonomi, side 7

Om eiendommen/boligaksjeselskapet, side 8 flg.

Aksjeleiligheten, side 11 flg.

Om området, side 16

Offentlige forhold, side 17 flg.

Andre viktige opplysninger, herunder avtalevilkår, side 19 flg.

Bilder, side 25 flg.

Plantegning, side 45

Vedlegg til salgsoppgave:

Nabolagsprofil/generell informasjon, side 46 flg.

Selgers egenerklæring, side 50 flg.

Tilstandsrapport, side 53 flg.

Energiattest, side 80 flg.

Informasjon fra forretningsfører, side 86 flg.

Vedtekter, side 119 flg.

Husordensregler, side 126 flg.

Offentlige dokumenter, side 133 flg.

Informasjon om eiendommen/boligen

Info. om pris og økonomi

Prisantydning	kr	**6 500 000**
Andel fellesgjeld pr 18.05.2026	kr	**87 605**
Omkostninger*	kr	**14 650**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**6 602 255**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 778**

***Omkostninger**
Ved kjøp av aksjeleilighet påløper følgende omkostninger for kjøper:
Transportgebyr, kr 10 500,-
Pantenoteringsgebyr, kr 4 150
Sum omkostninger: kr 14 650,-

Regnestykket forutsetter at det kun noteres en heftelse. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg).

I følge forretningsfører plikter ny eier å bestille navneskilt til callinganlegg og postkasse hos styret, samt betale innflyttingsgebyr (p.t. kr 2 500,-).

****Felleskostnader**
Kr 5 778 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, fjernvarme (oppvarming og varmtvann), internett, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Totale felleskostnader kr 5 778,- pr. mnd. er fordelt på:
Felleskostnader: kr 4 632,20
Rehabilitering bad: kr 620,-
Tillegg Energi: kr 307,-
Internett: kr 219,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 18.05.2026. Selskapet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av selskapet til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om aksjelagets økonomi
Total fellesgjeld for selskapet er kr 5 913 540,- pr. 18.05.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207366498
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 18.05.2026: kr 3 980 208,-
Andel av saldo: kr 55 011,76
Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,10 %
IN-ordning: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208441612
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 18.05.2026: kr 1 933 332,-
Andel av saldo: kr 32 594,05
Innfrielsesdato: 30.10.2040
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,10 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andel felles formue
Kr 84 352 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Om eiendommen (boligaksjeselskapet)

Aksjeselskapets eiendom/registerbetegnelse
Gnr. 219, Bnr. 242 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.
AS Vøyensvingen 15, org.nr.: 921217781.

Byggeår
Ca. 1955

AS Vøyensvingen 15
Boligaksjeselskapet AS Vøyensvingen 15 (org.nr. 921 217 781) består av 70 leiligheter knyttet til aksjer (hvorav 1 tjenesteleilighet) på eiendommen gnr. 219, bnr. 242 i bydel Sagene i Oslo kommune. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Informasjon til beboere formidles via Vibbo (vibbo.no/voyensvingen-15).

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 11. mai 2026:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets overskudd ble overført til egenkapital.
• Forslag om overgang til digitalt bookingsystem med betalingsløsning (AirWallet) for vaskeriene ble ikke vedtatt.

Planlagte vedlikeholdsprosjekter og tiltak:
• Vedlikehold av utvendige fasader (pussede og malte flater): Utbedring av riss, bom og avskalling mot gate, samt mer omfattende skader med sprekker, avskalling og synlig armeringskorrosjon i gårdsrommet, er prioritert i 5-årsperioden i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan.
• Gjennomgang og vedlikehold av vinduer og dører på fasaden planlegges gjennomført sammen med fasadearbeidet.
• Rensing av ventilasjonsanlegg: Styret innhenter tilbud for rensing, og arbeidet er planlagt finansiert med oppsamlede midler.
• Taket er fra 1980-tallet; ifølge vedlikeholdsrapport vurderes større arbeider først nødvendig omkring år 2040.

Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført:
2025 Ny innvendig stoppekran
2025 Ny utvendig stoppekran og inntaksrør
2025 Ny vedlikeholdsplan.
2025 Installasjon av fiber

2024 Rens av utvendige soilrør og reparasjon av stakeluker
2024 Tømming av oljetank
2023 Tømming av utvendige kummer med reparasjoner i grunn
2023 Blending av takvinduer loft
2021 Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjen Firesafe AS
2021 Reparasjon av fasade bakgård, (Fakk oppg. 17 og 19) Mur & Pipeservice AS
2021 Installasjon av nødlys i alle oppganger/fellesareal Firesafe AS
2020 Installasjon av felles brannvarslingsanlegg Firesafe AS
2020 Bytte av alle branndører i fellesareal Firesafe AS
2020 Nytt callinganlegg i oppgang 19 Firesafe AS
2020 Bytte av systemlåser i hele borettslaget R. Bergersen AS
2020 Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene Jaco AS
2020 Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget Mur & Pipeservice AS
2019 Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom Aspelund Elektro
2019 Nye tørketromler i begge vaskeriene Jaco AS
Styrets årsberetning inneholder ytterligere informasjon om utført vedlikehold i perioden 1989-2014

Fasiliteter og fellesgoder:
• To fellesvaskerier med vaskemaskiner, tørketromler og tørkerom (benyttes etter reservasjon på liste).
• Felles sykkelrom i hver oppgang og avsatt barnevognplass under trappen i 1. etasje.
• Felles oppvarming og varmtvann via fyringsanlegg/fjernvarme inkludert i felleskostnadene (gjelder ikke leilighetsnr. 64, 66, 67, 68, 69 og 70).
• Beboerdrevet vaktmesterordning supplert med timebasert innleie etter behov.
• Ukentlig trappevask utføres av eksternt renholdsbyrå.
• Felles bakgård med sitteplasser, urter til felles bruk og ca. 10 private plantekasser som koordineres via egen bakgårdskomité.
- Garasjeplass medfølger ikke leiligheten ved salg. Boligselskapet disponerer 10 garasjeplasser til utleie etter venteliste for beboende aksjonærer. Ved tildeling påløper administrasjonskostnader til forretningsfører. Det er ingen elbillading via bygget, men det finnes ladestasjoner i nærområdet.

Bruks- og ordensregler (ikke utfyllende):
• Grilling i gårdsrommet og på balkongene er ikke tillatt (grilling kan foretas i bakenforliggende park).
• Avtrekksvifte for komfyr kan ikke kobles til felles naturlig avtrekkskanal. Montering av avtrekk gjennom eksisterende lufteventil i yttervegg krever styregodkjenning, og det er ikke tillatt å etablere nye gjennomføringer i fasaden.
• Ombygging som berører rør, bærevegger eller større elektriske installasjoner må godkjennes av styret før oppstart.
• Montering av parabolantenner, markiser eller skilt krever styrets forhåndsgodkjenning.
• Det er forbudt å oppbevare gass/propan eller andre brennbare væsker i loft- eller kjellerboder.
• Støyende oppussingsarbeid er tillatt hverdager kl. 08:00–20:00 og lørdager kl. 09:00–17:00 (ikke tillatt på søndager). Det skal være generelt nattero mellom kl. 23:00 og 07:00, og ro i gårdsrommet mellom kl. 21:00 og 09:00.

Eierforhold og overdragelse:
• Bare fysiske personer kan eie aksjer i selskapet, og ingen kan eie flere aksjer enn det som gir borett til én bolig (med lovbestemt unntak for offentlige instanser inntil 10 %).
• Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
• Ny eier plikter å bestille navneskilt til callinganlegg og postkasse hos styret, samt betale innflyttingsgebyr (p.t. kr 2 500,-).

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om aksjelaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om

vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap, samt vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter og husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Ved anskaffelse av husdyr må det søkes styret om forhåndsgodkjenning. Aksjeeier forplikter seg til å gi dyret forsvarlig stell og tilsyn, samt påse at det ikke er til sjenanse eller ulempe for naboer (støy som bjeffing, mjauing eller skraping skal unngås). Hunder og katter skal holdes i kort, stramt bånd på boligområdet. Bakenforliggende park ved Biermannsgården er avsatt til barn og unge og er ikke et fristed for løshunder. Avføring skal plukkes opp omgående, og eventuell urinering på fellesområder må vaskes vekk. Katteeiere plikter å ha kattetoalett tilgjengelig i leiligheten. Innendørs husdyrhold må holdes innenfor kontrollert omfang for å unngå hygieniske ulemper eller sjenanse. Aksjeeier er erstatningsansvarlig for skader forvoldt av dyret på selskapets eiendom.

Beboernes forpliktelser
Beboere plikter å holde boder på loft og i kjeller ryddige og rene for å forebygge skadedyr. Beboere med fryser eller kjøleskap tilkoblet strøm i boden plikter å melde dette til styret og betale et årlig strømgebyr (kr 500,-). Beboere har plikt til å opprettholde tilstrekkelig temperatur i boligen vinterstid for å forhindre frostskader på radiatorer og rør, samt utføre jevnlig renhold (minst én gang årlig) av naturlige ventilasjonsventiler på kjøkken og bad og støvsuge rørstussen innenfor. Det skal gis adgang til boligen ved kontroll og vedlikehold av felles brannvarslingsanlegg, og det forventes deltakelse på årlig høstdugnad i bakgården.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til boligen/leiligheten per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Fremleie eller bruksoverlating krever styrets godkjenning. Aksjeeiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning, samt overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året etter forhåndsvarsel til styret.

Regnskap/budsjett
Kopi av boligaksjeselskapets årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 er vedlagt salgsoppgaven.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 496 676,- (avsatt til reduksjon av udekket tap).
- Budsjettert driftsresultat for 2026: kr 999 731,-.
- Budsjettert årsresultat for 2026: kr 617 731,-.
- Arbeidskapital pr. 31.12.2025: kr 647 659,-.
- Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -5 186 952,- (udekket tap).

Aksjeselskapet har negativ bokført egenkapital i balansen. Styret opplyser i årsrapporten at dette skyldes at eiendommene og bygningene er balanseført til historiske kostpriser og ikke reflekterer markedsverdi, og vurderer selskapets reelle egenkapital som positiv.

Tomtebeskrivelse
Tomteareal er 1 880 m² på festet tomt.
Festet fellestomt for boligselskapet. Bygningen ligger på en skrånende tomt. Eiendommen har et felles gårdsrom opparbeidet med belegningsstein, sitte- og uteområder, beplantet skråning og urtebed. Bak bebyggelsen ligger et parkområde som eies av en stiftelse for barn og unge.

Aksjeselskapets festekontrakt for tomten
Festetid: Festetiden er 99 år regnet fra 01.06.1953.

Festetiden løper til: 01.06.2052. Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Festekontrakt datert: 14.06.1953
Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan ifølge festekontrakten reguleres hvert 20. år etter ny verditakst. Festeavgiften ble sist regulert 01.06.2013, og neste regulering er 01.06.2033.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Ifølge festekontrakten kan grunneier ved festetidens utløp velge å innløse bygningene på eiendommen etter offentlig verditakst, eller fornye festekontrakten for nye 99 år mot årsavgift etter offentlig takst.

Aksjeselskapets forsikringsselskap
Tryg Forsikring - Polisenummer felles forsikring 7772523

Internett/tv
Internett leveres av Obosnett og er inkludert i felleskostnadene.
Grunnpakke for TV er ikke inkludert.

Aksjeleiligheten

Opplysninger om aksjen
Aksje nr. 63 i AS Vøyensvingen 15, med tilhørende borett/leierett til leilighetsnummer. 55.

Eierform
Aksje

Boligtype
Aksjeleilighet

Etasje
4 boligetasje. Leiligheten har bolignummer H0404, som offisielt tilsvarer byggets 4. hovedetg.(boligplan). Bygningen har hovedinngang fra gaten via underetasjen, samt kjelleretasje under boligplanene. Leiligheten ligger i byggets øverste boligetasje, med loft over.

Antall soverom
2

Innhold
Aksjeleilighet i et boligbygg/bygård med flere boenheter.
Leiligheten består av følgende rom: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. Utgang til balkong fra stuen.

Standard
Entréen har parkett på gulv, malte overflater og malt tapet på vegger, malt himling og porttelefon. Stuen har parkett på gulv, tapet og malte veggflater, radiator og utgang til nordvestvendt balkong. Kjøkkenet har parkett på gulv, laminatplater på vegg over benk og malte overflater, IKEA-kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i heltre, dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri, integrert stekeovn og platetopp, kullfiltervifte, komfyrvakt,

frittstående kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og radiator. Badet er fra perioden 2007–2008 utført i regi av boligaksjeselskapet, og har et oppgraderingsbehov; rommet har blå fliser på gulv med gulvvarme, hvite fliser på vegger, malt himling, hvit servant med blandebatteri, veggmontert toalett, dusjhjørne med Oras-blandebatteri, stålsluk og naturlig avtrekk. Soverom 1 har vegg-til-vegg-teppe, tapet på vegger, malt himling, radiator og garderobeskap. Soverom 2 har parkett på gulv, malt tapet på vegger, malt himling, radiator og skyvedørsgarderobe.

Overflater
Gulv: Parkett, fliser og vegg-til-vegg-teppe.
Vegger: Malte overflater, tapet, malt tapet, fliser, laminatplater og betongvegg.
Himling: Malte glatte overflater.

Lagring
Oppbevaring i garderobeskap på soverom 1 og skyvedørsgarderobe på soverom 2.
I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder merket 416, bestående av en kjellerbod på ca. 6 m² og en loftsbod på ca. 9 m² (med ca. 15 m² gulvareal).

Arealer
Boligbygg med flere boenheter:
BRA-i: 72 m2 - BRA-e: 15 m2 - BRA total: 87 m2

Kjeller: BRA-e: 6 m2. (kjellerbod)
4. etasje: BRA-i: 72 m2. - TBA: 2 m2.
Loft: BRA-e: 9 m2. (loftsbod) Loftboden har et gulvareal på ca. 15 m²
Loft- og kjellerbod ligger på fellesareal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling. jf. vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Kristoffer Messel:
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Innbo og løsøre, herunder hvitevarer
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg.

Følgende inventar/hvitevarer medfølger ved overtagelse og vil ikke bli fjernet:
Kjøleskap/fryser (kombiskap), komfyr, oppvaskmaskin. Hvitevarene overtas uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Ellers medfølger vegglampe i stuen, brannslokningsapparat, benk i kjellerboden, og de nøkler som eier har og som hører til leiligheten og boder.

Arbeid i leiligheten, den seneste tid
I 2026 arbeid med bl.a. montering av baderomslampe på bad og stikkontakt i stue, utført av Boligelektrikeren. Samsvarserklæring for dette arbeidet foreligger.
I 2014 nye avløpsrør i plast på kjøkken.
I 2008 nye avløpsrør i plast på bad.

Tilstandsrapport
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/leiligheten som er vedlagt salgsoppgaven. Tilstandsrapport er utarbeidet av sertifisert takstingeniør, Kristoffer Messel. Befaringsdato: 01.07.2026.

Kjøper oppfordres til å lese den vedlagte tilstandsrapporten i sin helhet da informasjonen inntatt under er et utdrag fra tilstandsrapporten. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad: "ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3)". Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Punktskader/hull i overflate i våtsone. For beskrivelse av punktskade/hull i våtsone og utbedringskostnaden derved har bygningssakkyndig gitt et anslag for utbedringskostnad, jf tilstandsrapporten side 16. Tettesjiktet har nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader. Det anbefales å følge med på badets tilstand og påregne utskifting av tettesjiktet på sikt. Det anbefales å installere dusjkabinett for videre bruk, frem til badet er oppgradert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Takkonstruksjon/Loft | Loftet tilhører fellesareal og er kun vurdert fordi det har nær tilknytning til leiligheten. Det er registrert misfarging og fuktmerker i takkonstruksjonen. Fuktmerkene er blant annet registrert i treverk rundt gjennomføringer og på bjelker. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående utettheter fra taktekking/gjennomføringer, eventuelt kondensproblematikk. Det er også registrert enkelte skader/knekte plater opp mot taket. Det er gjort fuktsøk med pigger på enkelte fuktmerker. Det ble ikke registrert indikasjoner på høye fuktverdier på befaringstidspunktet, og forholdet kan være av eldre dato. Takkonstruksjon har usikker fremtidig funksjon.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er registrert værslitte karmer/listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Det er også registrert enkelte områder med slitasje på innvendige vindusoverflater. Utvendige beslag/blekk har slitasje og avskalling, og det er registrert enkelte riss i fasade rundt vinduene. Vindusglass er datert 1990/91.
- Ytterdører | Entrédør subber mot karm ved åpning og lukking. Pakning/tetningslist er stedvis løsnet og steder borte rundt døren. Det er registrert værslitt listverk/overflate på balkongdør. Balkongdør med glass har usikker fremtidig funksjon: Isolerglass er eldre enn 35 år. Glass i balkongdøren er datert 1990.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er registrert enkelte sprekker/riss i fasadevegg, Det er registrert malingsavskalling på gulv og værslitt delevegg/levegg. Glassfelt på rekkverk er løst. Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.
- Overflater - gulv | Det er påvist stedvis knirk i gulvet. Gulvoverflater fremstår med slitasje, bruksmerker og stedvise skader. Det er registrert fuktsvelling i parkett på kjøkken og slitt vegg-

til-vegg-teppe.
- Overflater - vegger og himlinger | Innvendige vegger og himlinger fremstår med slitasje, bruksmerker og stedvise skader. Det er også registrert sprekkdannelser i himling/tak i stuen.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Innvendige dører | Enkelte dører subber i terskel. Innvendige dører fremstår med noe slitasje på overflater. Det er også registrert løst dørhåndtak.
- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad - Overflater, vegger og himling | Åpning/glippe mellom vegg og himling, samt glipper/sprekker i silikonfuger i overgang vegg/vegg og mellom servant og vegg. Eldre borehull i veggflater. Riss/sprekker i fuger og bom/hullyd i enkelte fliser. Hull i overflate/flis i dusjsonen.
- Bad - Overflater gulv | Gulvvarmen var avslått på befaringstidspunktet, og funksjon/effekt er derfor ikke kontrollert. Det er ikke kjent om varmekablene har feil eller redusert effekt. Det anbefales nærmere kontroll av gulvvarmens funksjon når anlegget er i drift. Det er registrert misfarging/svertesopp i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg. Det er også registrert svanke i gulvet/slukristen. Det er påvist at flisfuger i våtsonen har enkelte riss/sprekker.
- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er registrert utettheter rundt dusjslange og dusjhode.
- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig avtrekk, som hovedsakelig er effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ikke registrert lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum. Kjøkkenets alder er ukjent, og det er derfor ikke kjent om dette var et krav ved etableringstidspunktet. Det er registrert enkelte bruksmerker og mindre skader på kjøkkenets overflater.
- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Innvendige vannledninger | Stoppekran er montert over himlingen på badet. Stoppekran fungerer. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, legges det til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av de innvendige vannledninger er oppbrukt. Det er registrert vannrør under oppvaskkum på kjøkken som mangler tettemuffer. Fordelerstokk for vannrør er plassert over himling på badet, uten tett fordelerskap eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring.
- Innvendige avløpsrør | Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, legges det til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller feil på befaringen.
- Ventilasjon | Det er registrert manglende luftespalte ved dør til soverom. Manglende spalteventil/lufteventil i stue. Det er registrert at luftventil på yttervegg er malt igjen, noe som begrenser luftgjennomstrømningen og reduserer ventilasjonseffekten.
- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Varmeanlegget/radiatorer var ikke i drift på befaringstidspunktet. Overflatetemperatur er derfor ikke kontrollert. Det anbefales kontroll av funksjon og overflatetemperatur når anlegget er i drift. Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Det er registrert rust og malingsavskalling på radiatorer.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt fra kjøkken/tilstøtende rom inn mot badet. Tilstøtende vegg mot våtsone er av murkonstruksjon. Hulltaking er derfor utført i lettvegg. Område er ikke spesielt utsatt for vann- eller fuktbelastning. Undersøkelsen er derfor begrenset. Det er utført fuktmåling med pigger i konstruksjonen med Protimeter MMS3. Målingen viste fuktverdi under 6 %, uten registrerte utslag, og relativ fuktighet ble målt til 48,5 %. Ved visuell kontroll gjennom hullet ble det ikke registrert tegn til fukt eller skader. Det er montert et avtagbart blendelokk over hullet for senere kontroll. Resultatet er kun en indikasjon på tilstanden i det kontrollerte området og gir ingen garanti for øvrige deler av baderomskonstruksjonen.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Leiligheten er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstmann ifm. denne tilstandsrapporten. Informasjon om installert fjernvarme er hentet fra styrets årsrapport for 2025. Ifølge årsrapporten ble fjernvarme installert i bygget i 2009.
- Varmtvannsbereder/tank | Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Varmtvannsbereder/anlegg har ukjent plassering og er ikke besiktiget eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet
- Balkongrekkverk: Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav, målt til ca. 97 cm.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget, det er registrert sprekk/skade i stikkontakt i stue, og anlegget har behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.
- Branntekniske forhold: Det er mangler ved boligens rømningsvei, og det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hovedsakelig hentet fra boligens/leilighetens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter hvor leiligheten er oppført over én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong-/murkonstruksjon og er utvendig pusset og malt. Etasjeskillet er utført som betongdekke. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft, tekket med metallplater.

Vøyensvingen 19 er et boligbygg i skrånende terreng. Bygget har loft med boder, fire etasjer med leiligheter, kjeller med bl.a. fellesvaskeri og boder og en underetasje med bl.a. hovedinngang og garasjer.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer i stue, kjøkken og soverom. Gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon Norgespris: Selger har ikke tegnet Norgespris for leiligheten

Info energiattest
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

Om området

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet i et veletablert boligstrøk i Iladalen, like ved Iladalen park. Her bor du i grønne og rolige omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til bylivet på Sagene, Torshov og Alexander Kiellands plass. Parken rett ved byr på åpne gressplener, lekeplass og idrettsanlegg med ballbane.

De populære turstiene langs Akerselva ligger kun en kort spasertur unna og innbyr til fine turer året rundt. Følger du elveløpet oppover passerer du hyggelige stoppesteder som Hønse-Lovisas hus og Café Månefisken, og stien strekker seg videre forbi Myraløkka og helt opp til Maridalsvannet. Nedover langs elva spaserer du raskt til Grünerløkka og sentrum. Nærområdet har et rikt kulturliv med scener som Det Andre Teatret, samt et bredt tilbud av lokale kaffebarer, bakerier og spisesteder i Vogts gate og på Torshov.

Det meste du trenger i hverdagen finnes i gangavstand fra boligen. Nærmeste dagligvare er søndagsåpne Joker Ila en kort gåtur unna, samt Matkroken i Kingos gate. Kiellands Hus ligger likeledes innenfor en kort spasertur og huser apotek, matbutikk og diverse servicetilbud. For den treningsglade ligger både Sagene Squash Senter, SATS Sagene og aktivitetstilbudene ved Sagene skole like i nærheten til fots.

Kollektivforbindelsene i området er meget gode. Nærmeste bussholdeplass er Vøyenbrua, en kort gåtur unna, hvor linje 28 har hyppige avganger. Ved Biermanns gate finner du trikkestopp for linje 11, 12 og 18, som tar deg effektivt til sentrum, Majorstuen og andre deler av byen. Med sykkel kommer du deg raskt og enkelt rundt i hele hovedstaden.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser for beboerparkering (sone E).

Bebyggelse
Området består i hovedsak av klassisk bygårdsbebyggelse, men også flere eldre bygg med kulturhistorisk verdi og noen småhusområder

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlige forhold

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger byggemelding for oppføring av boligblokken, datert 26.06.1952. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av bygget i den mottatte kommunale dokumentasjonen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at bygget lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken for Vøyensvingen 19:
- Ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, datert 13.11.2020.
- Ferdigattest for oppføring av bygningstekniske installasjoner, datert 01.02.2013.
- Sluttnotat byggesaker for bruksendring fra næring til bolig i 2009. - Henleggelse for sak vedrørende brukstillatelse eldre enn 3 år, datert 26.08.2015. Notatet presiserer at henleggelsen ikke nødvendigvis betyr at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet.

Radon
Det er ikke krav om radonmåling med mindre bolig leies ut, og helt unntaksvis krav om radonmåling ved bolig beliggende høyere enn tredje etasje.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til spesialområde bevaring (boliger) med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-4179, ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Vedtaksdato: 26.10.2005.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan 4 (KDP-4) for Akerselva miljøpark, vedtatt 28.11.1990.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (boliger). Bygninger innenfor bevaringsområdet tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering eller reparasjon skal de opprinnelige materialer søkes bevart. Opprinnelige karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.
Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 (Andre sikringssoner) i henhold til Kommuneplanen 2015-2030.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er det ingen relevante planer eller byggesaker under arbeid i nærområdet.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 800 250 for 2025.
Sekundærverdi: Kr 7 201 001 for 2025.

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet/adresse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Andre viktige opplysninger, herunder avtalevilkår

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er rengjort i forbindelse med visning og at den vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse til ny eier.
Overtakelsen kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av boligaksjeselskapet.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Erverv av aksjer og godkjennelse av ny aksjonær krever skriftlig samtykke fra boligaksjeselskapets styre. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper bærer selv risikoen for at slik godkjennelse blir gitt. Det kreves saklig grunn fra styret for å nekte godkjenning. Evt merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelse er kjøpers ansvar.

I henhold til vedtektene § 2-3 kan samtykke ikke nektes ved eierskifte ved arv eller overdragelse til tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

Nekter selskapet godkjenning, må skriftlig melding være kommet fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til selskapet; i motsatt fall regnes godkjenningen som gitt. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før styregodkjenning foreligger.

Eier
Arne Aarsæthers dødsbo
v/ Anne Aarsæther, John-Ole Aarsæther, Niels Aarsæther

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved transport av adkomstdokumentene til ny eier:

219/242:

29.06.1953 - Dokumentnr: 301853 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig avigt kr 3.450,-
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

21.08.1979 - Dokumentnr: 514353 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser
Erklæringen gjelder en midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring fra kjellerrom til kontorer. Tillatelsen er personlig og kan ikke overføres. Eier/fester er forpliktet til, etter pålegg fra kommunen, å opphøre med bruken og gjenopprette tidligere tilstand uten utgift for kommunen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

22.02.1982 - Dokumentnr: 502046 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Erklæringen gjelder en midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring fra kjellerrom til kontor. Tillatelsen er personlig og kan ikke overføres. Eier/fester er forpliktet til, etter pålegg fra kommunen, å opphøre med bruken og gjenopprette tidligere tilstand uten utgift for kommunen. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

17.06.1953 - Dokumentnr: 301739 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 175

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få transportert aksjen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er notert heftelser i adkomstdokumentene som ikke lar seg innfri/slette, og at det ikke er andre heftelser som ikke lar seg innfri.

For aksjeselskapet har kommunen panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Denne panteretten følger alltid eiendommen. I tillegg kan aksjeselskapet ha sikret seg panterett for ubetalt husleie i husleiekontrakten.

Legalpant: Aksjelaget har en lovbestemt panterett i aksjen for krav mot aksjeeier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Tilstandsrapport
Rapport er utarbeidet av bygningssakkyndig Kristoffer Messel. Befaring er utført den 01.07.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Salget gjelder salg av aksjeleilighet i et dødsbo. Selger (arvingene) har ikke har bebodd leiligheten og kjenner ikke eiendommen/leiligheten. Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring.

Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Da selgers kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Kjøp av aksjen gir borett/leierett til leiligheten, som har leilighetsnummer 55. Ny eier blir registrert i aksjeeierboken. Ved kjøpet gjelder kjøpsloven, og avhendingsloven gis anvendelse så langt den passer.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, tilstandsrapporten, samt opplysninger innhentet fra forretningsfører, kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen/boligen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
En forutsetning for salget er at adkomstdokumentene transporteres til kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring.Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at adkomstdokumentene (andelsobligasjon og aksje) transporteres til ny eier.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-

post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 6 500 000,-), kr 65 883,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke digital inkl Finn m/ Ukens bolig og Blikkfang markedspakke i Sosiale media, kr 19 900
Oppgjørshonorar ink. betalingsutsettelse*, kr 11 900
Overtagelse-, samt visningshonorar, per gang, kr 3 500
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Notering av urådighetsperre hos OBOS forretningsfører, pris fra, kr 2 800
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av fotograf og ev. tilvalg, kr 6 500
Utlegg innhenting av kommunal informasjon fra Oslo kommune, pris fra, kr 3 125
Utlegg innhenting opplysninger fra OBOS forretningsfører, pris fra, kr 4 100
Utlegg eierskiftegebyr til OBOS forretningsfører*, kr 7 500
Utlegg mortifiseringsarbeid - mortifisering + rettsgebyr (kr 6250 + kr 1076), kr 7326
Totalt, kr 153 339,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Vedlegg
Salgsoppgaven inneholder vedlegg med viktig informasjon og bør gjennomgås i sin helhet før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig innboforsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler
Telefon: 481 84 513
E-post: haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A
0855 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











































OBS: Digitalt stylet bilde av stuen og hovedsoverommet.



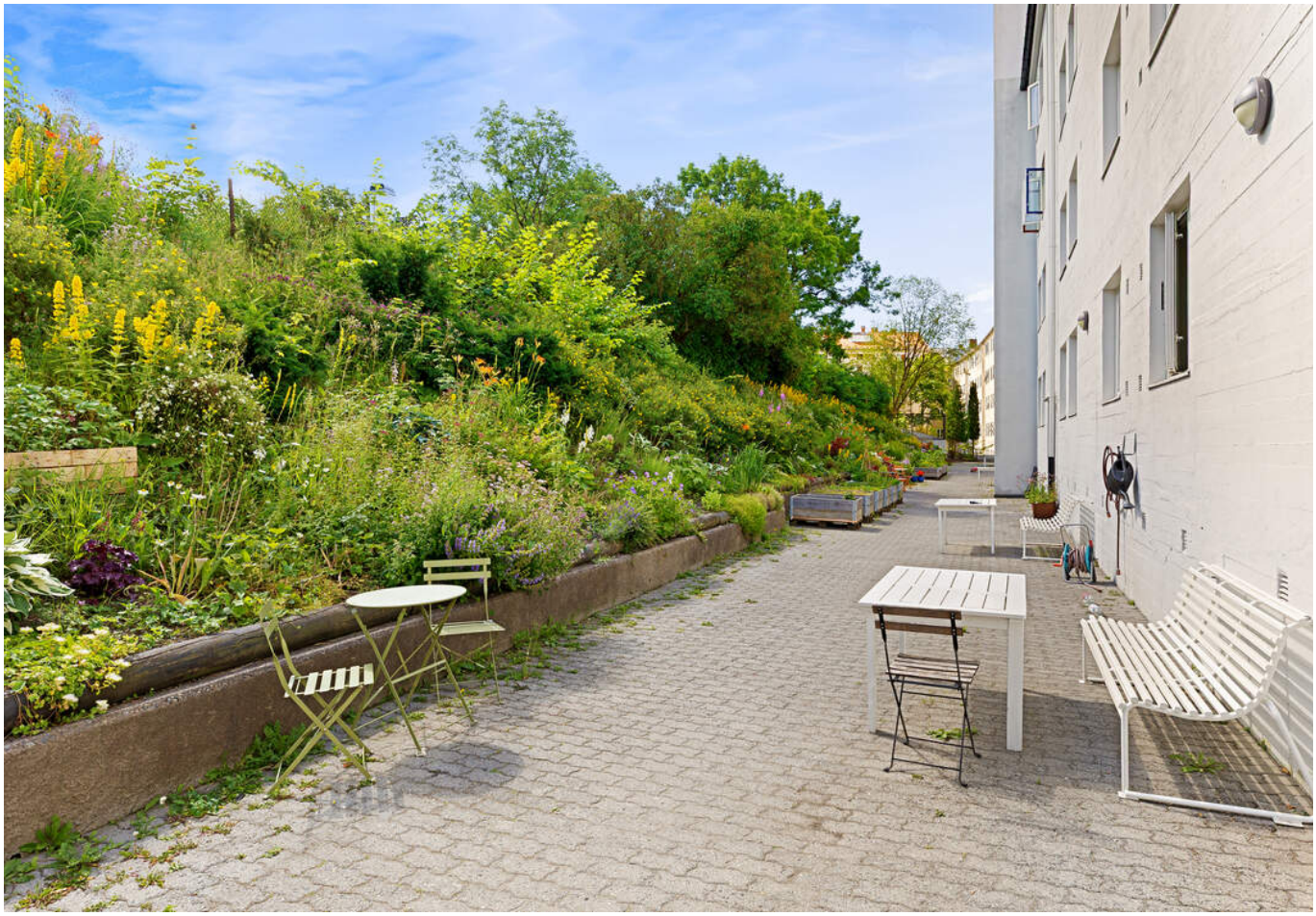


















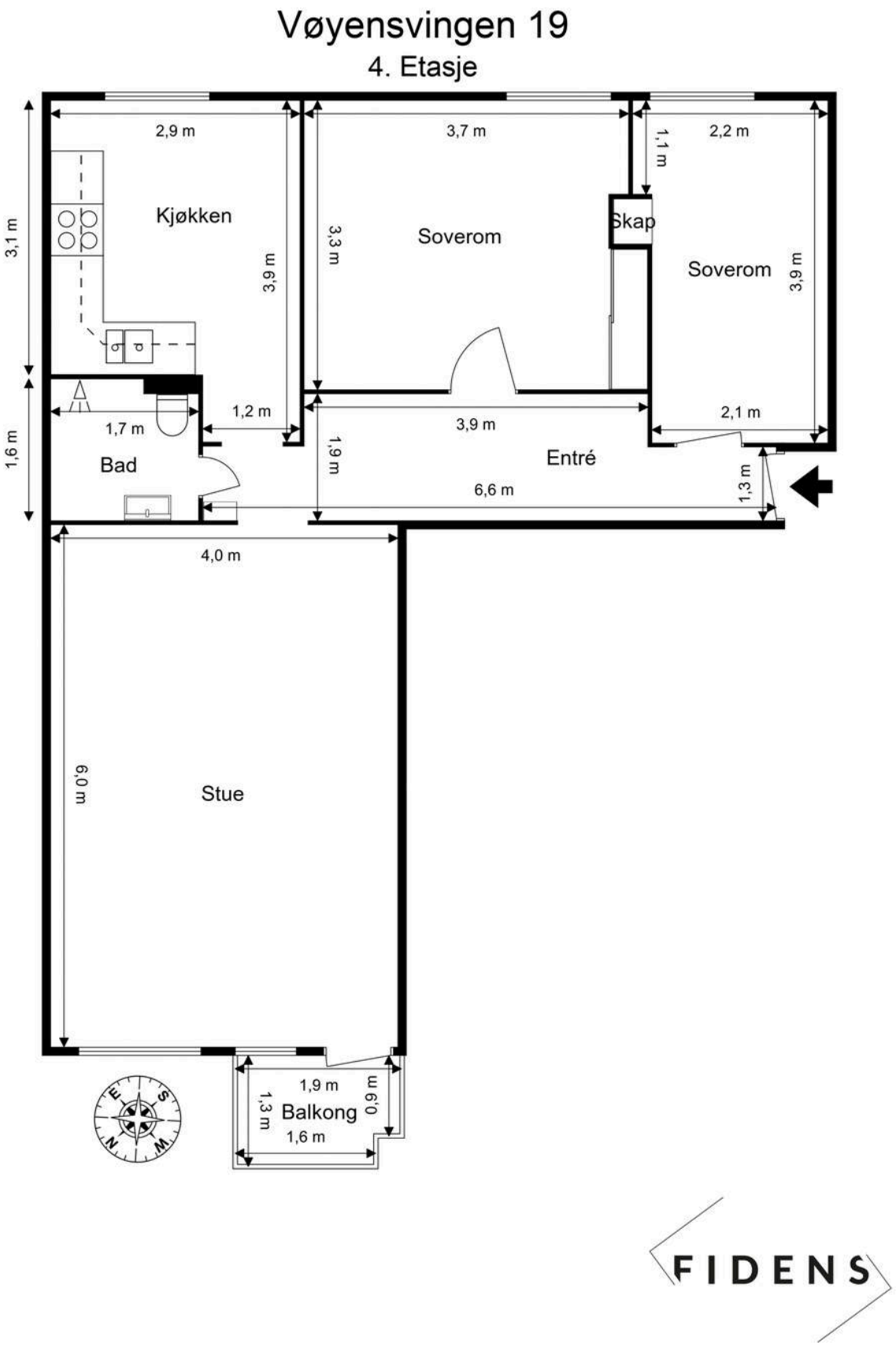

LOS TACOS
Gjelder ikke buss i rute
BØNDER I BYEN


ÅPEN
KAFÉ





Plantegning



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VØYENSVINGEN 19

Nabolaget Iladalen - vurdert av 426 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vøyenbrua Linje 28	**4 min** 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**8 min** 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	**21 min** 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**6 min** 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.8 km

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**7 min** 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	**8 min** 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	**11 min** 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**11 min** 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	**19 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**10 min** 0.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**19 min** 1.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

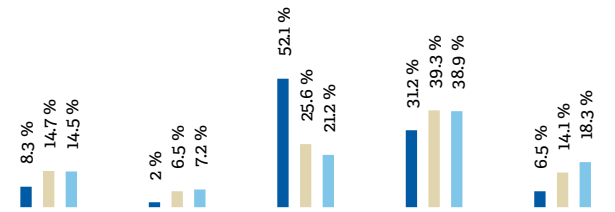
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	**2 min** 0.2 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	**7 min** 0.6 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Ila Søndagsåpent	**2 min** 0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	**6 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

SHOPPINGUTVALG

Meget bra 87/100

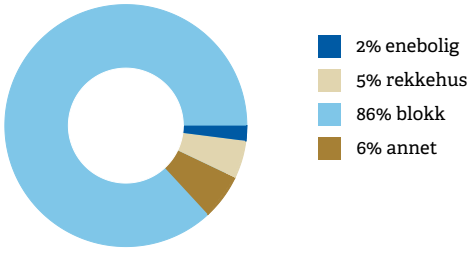
SERVERINGSTILBUD

Meget bra 86/100

SPORT

Iladalen park kunstgress Ballspill	**3 min** 0.3 km
Sagene skole Aktivitetshall, ballspill, squash	**7 min** 0.5 km
Sagene Squash Senter	**4 min**
SATS Sagene	**8 min**

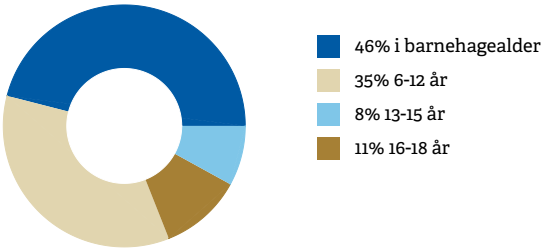
BOLIGMASSE



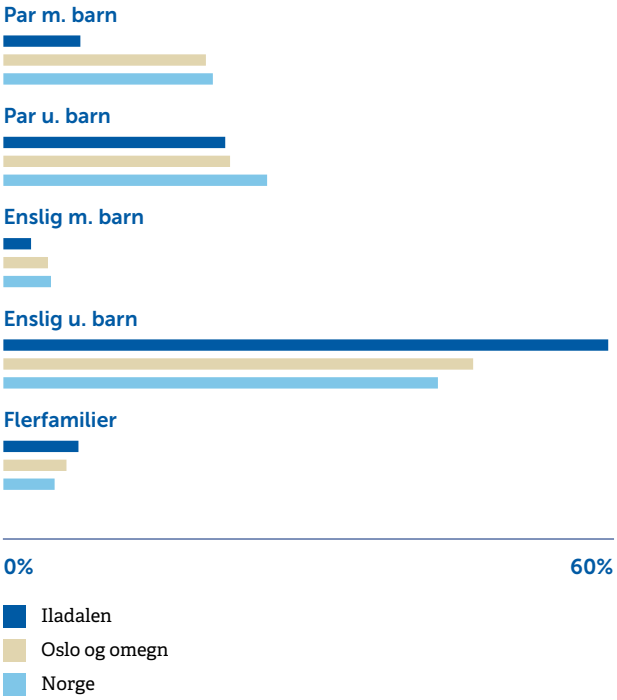
VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	**6 min**
Apotek Kiellands Hus	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



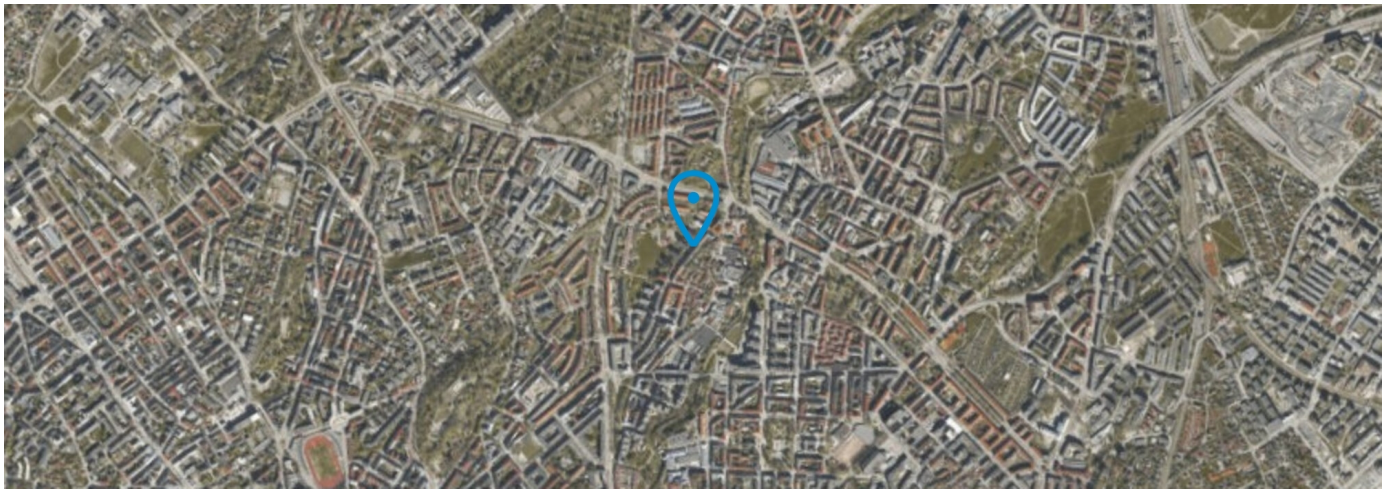
FAMILIESAMMENSETNING

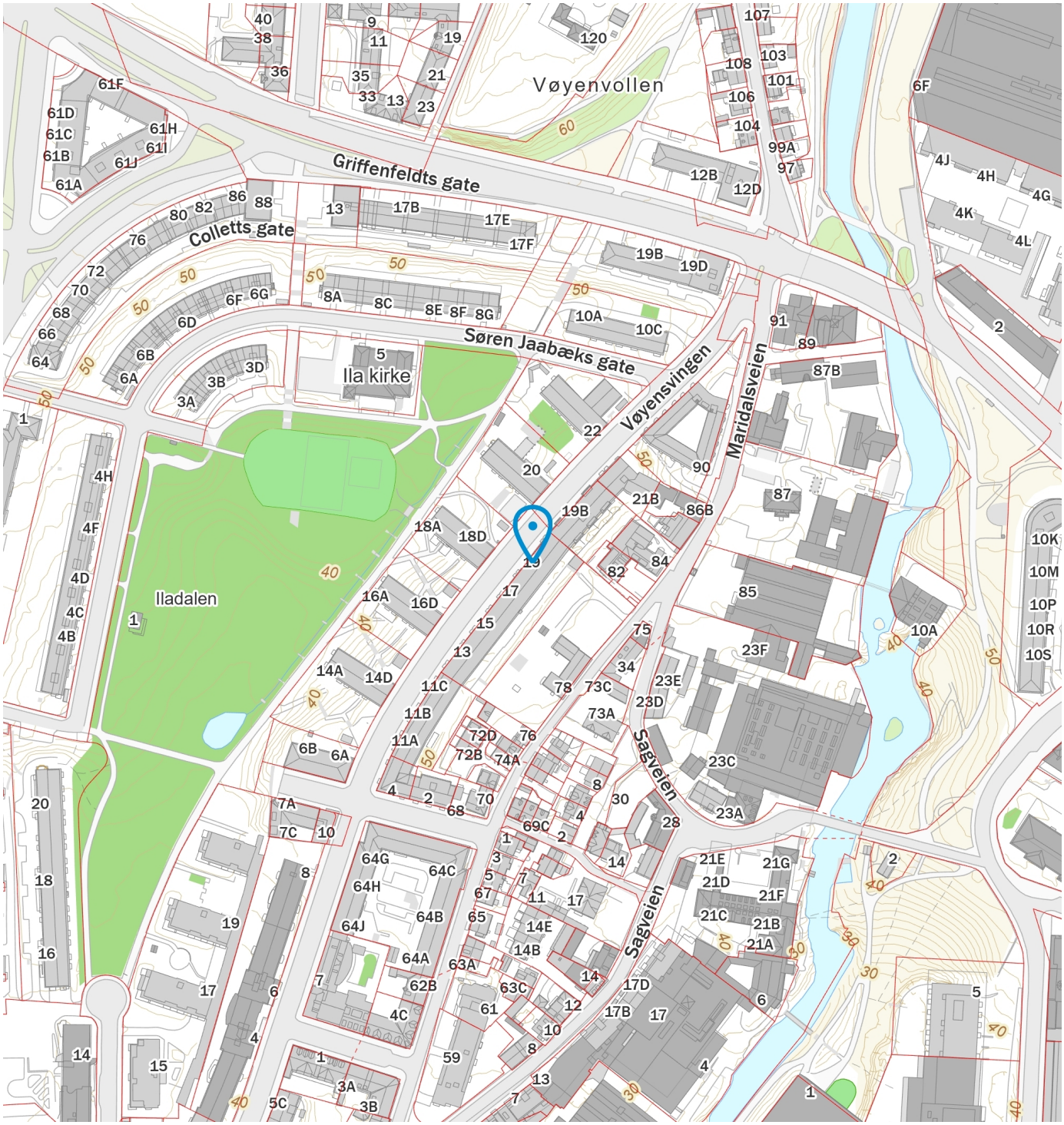


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**13%**	**33%**
Ikke gift	**79%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

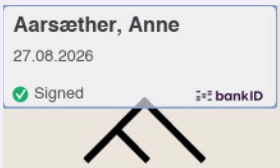
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Anne Aarsæther
Boligen Vøyensvingen 19 0458 Oslo 0301-219/242/0/0	• Boligen selges som et dødsbo • Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Boligaksjeselskapet (AS Vøyensvingen 15) har Norgespris for aksjeselskapets strømavtale (iflg styret sin årsrapport for 2025).
Det er ikke avtale om Norgespris for leilighet nr 55, som aksjenr 63 er tilknyttet.
Styret i boligaksjeselskapet har i årsrapport for 2025 redegjort for vedlikehold kommende 5 års periode. Det er fremhevet behov for utbedring av fasader, særlig mot gårdrommet. Jeg har så langt ikke fått beskjed om økning av fellesskostnader.

Det var en hendelse i nov. 2025. Min niese hadde tilsyn med leiligheten og oppdaget at lampen over vasken på badet var løsnet og speilet over vasken var falt ned og var knust. Det så ut som vasken på badet var forskjøvet litt ut fra veggen. Det har ikke lyktes for meg å finne årsaken til denne hendelsen. Vi har hatt elektriker til å montere ny lampe over vasken, og han monterte samtidig ny stikkontakt på stua. Det foreligger samsvarserklæring for det arbeidet fra Boligelektrikeren v/Martin Lucas Purcell av 19.05.26. Det er ikke montert nytt speil på badet.

Jeg har fullmakt fra mine to medarvinger til å gjennomføre privat skifte. Aksjeleiligheten har iflg OBOS som er forretningsfører følgende benevnelser: Bolignummer H0404. Leilighetsnummer 55.
Aksjenummer 63.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

3

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 242
Aksjenummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 01.07.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21262-1113 **Referansenummer:** BK5748

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Messel

FIDENS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fidens AS

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrapporten ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.



Rapportansvarlig



Kristoffer Messel
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.m@fidens.no
909 49 280

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med bruksslitasje, bruksmerker og stedvise skader på overflater og bygningsdeler. Flere overflater har behov for vedlikehold og oppgradering. Det må påregnes utskiftinger, overflateoppgraderinger og modernisering i tiden som kommer, avhengig av ønsket standard.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er oppført over én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i betong-/murkonstruksjon og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskillet er utført som betongdekke. Boligen har vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Romfordeling 4. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Entré:
Parkett på gulv, malte overflater og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Stue:
Parkett på gulv, tapet og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til nordvestvendt balkong på ca. 2 m².

Soverom 1:
Vegg-til-vegg-teppe på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2:
Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Takhøyder:
Entré: 2,48 m.
Soverom 1: 2,48 m.
Soverom 2: 2,46 m.
Kjøkken: 2,46 m.
Bad: 2,21 m.
Stue: 2,48 m.

VÅTROM Gå til side

Bad fra perioden 2007/2008. Badet har blå 20 x 20 cm fliser på gulv og hvite 20 x 20 cm fliser på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri fra Oras, veggmontert toalett og hvit servant med blandebatteri. Stoppekran er montert over himling.

KJØKKEN Gå til side

IKEA-kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i heltre med dobbel oppvaskkum og svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp over kullfiltervifte over kokesonen, samt frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet har parkett på gulv, laminatplater på vegg over benk og malte overflater på øvrige vegger og i himling. Det er montert radiator i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system.

Stoppekran er montert over himlingen på badet.

Synlig avløpsrør er av plast og støpejernsrør.

Ventilering skjer via naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer og klaffventiler på yttervegg.

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet.

Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg.

Boligen har radiatorer montert på kjøkken, soverom og i stue.

Sikringsskapet er montert i felles trappegang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

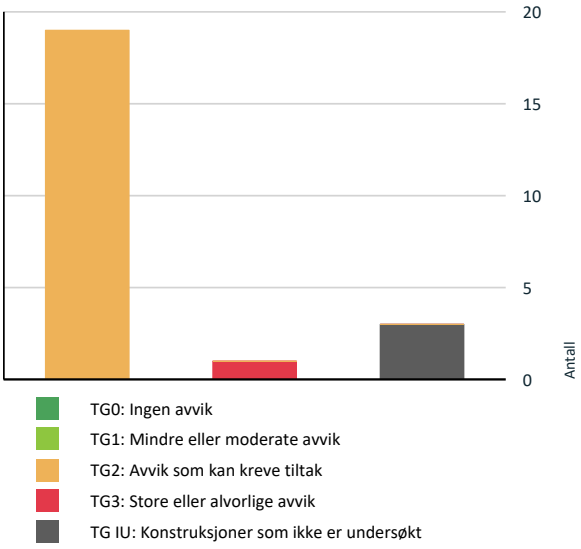
Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endringen gjelder flytting av vegg mellom soverom 2 og entré.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

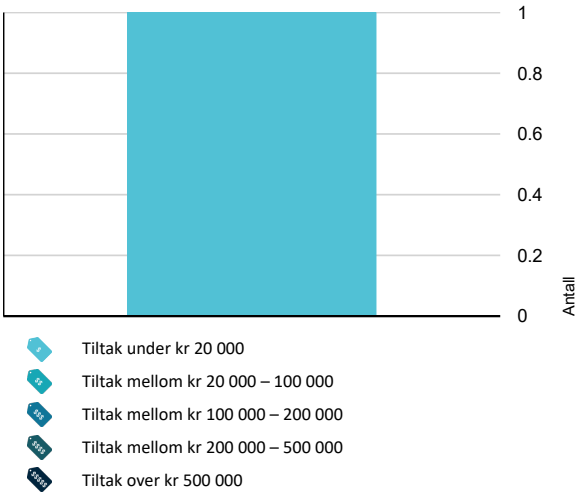
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Punktskader/hull i overflate og membran i våtsone.
For ytterligere beskrivelse av punktskade/hull og kostnad se side 16.
Tettesjiktet har nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Loftet tilhører fellesareal og er kun vurdert fordi det har nær tilknytning til leiligheten.

Det er registrert misfarging og fuktmerker i takkonstruksjonen. Fuktmerkene er blant annet registrert i treverk rundt gjennomføringer og på bjelker. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående utettheter fra taktekking/gjennomføringer, eventuelt kondensproblematikk.
Det er også registrert enkelte skader/knekte plater opp mot taket.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Det er registrert værslitte karmer/listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Det er også registrert enkelte områder med slitasje på innvendige vindusoverflater.
Utvendige beslag/blekk har slitasje og avskalling, og det er registrert enkelte riss i fasade rundt vinduene.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Entrédør subber mot karm ved åpning og lukking.
Pakning/tetningslist er stedvis løsnet og steder borte rundt døren.
Det er registrert værslitt listverk/overflate på balkongdør.
Balkongdør med glass har usikker fremtidig funksjon: Isolerglass er eldre enn 35 år.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er registrert enkelte sprekker/riss i fasadevegg,
Det er registrert malingsavskalling på gulv og værslitt delevegg/levegg.
Glassfelt på rekkverk er løst.
Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist stedvis knirk i gulvet.
Gulvoverflater fremstår med slitasje, bruksmerker og stedvise skader. Det er registrert fuktsvelling i parkett på kjøkken og slitt vegg-til-vegg-teppe.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendige vegger og himlinger fremstår med slitasje, bruksmerker og stedvise skader. Det er også registrert sprekkdannelser i himling/tak i stuen.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte dører subber i terskel.
Innvendige dører fremstår med noe slitasje på overflater. Det er også registrert løst dørhåndtak.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, legges det til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av de innvendige vannledninger er oppbrukt.

Det er registrert vannrør under oppvaskkum på kjøkken som mangler tettemuffer.

Fordelerstokk for vannrør er plassert over himling på badet, uten tett fordelerskap eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, legges det til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller feil på befaringen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er registrert manglende luftespalte ved dør til soverom.
Manglende spalteventil/lufteventil i stue.
Det er registrert at luftventil på yttervegg er malt igjen, noe som begrenser luftgjennomstrømningen og reduserer ventilasjonseffekten.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert rust og malingsavskalling på radiatorer.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er ikke registrert lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum. Kjøkkenets alder er ukjent, og det er derfor ikke kjent om dette var et krav ved etableringstidspunktet.
Det er registrert enkelte bruksmerker og mindre skader på kjøkkenets overflater.

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Åpning/glippe mellom vegg og himling, samt glipper/sprekker i silikonfuger i overgang vegg/vegg og mellom servant og vegg.
Eldre borehull i veggflater.
Riss/sprekker i fuger og bom/hullyd i enkelte fliser.
Hull i overflate/flis i dusjsonen.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er registrert misfarging/svertesopp i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg. Det er også registrert svanke i gulvet/slukristen.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har enkelte riss/sprekker.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er registrert utettheter rundt dusjslange og dusjhode.

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig avtrekk, som hovedsakelig er effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm. Gå til side

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er registrert sprekk/skade i stikkontakt i stue.

Det var ingen tilstede på befaringen og det er ikke kjent om sikringer løses ofte ut eller om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Det er mangler ved boligens rømningsvei.
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighetsnummer 55

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Loftet tilhører fellesareal og er kun vurdert fordi det har nær tilknytning til leiligheten.

Det er registrert misfarging og fuktmerker i takkonstruksjonen. Fuktmerkene er blant annet registrert i treverk rundt gjennomføringer og på bjelker. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående utettheter fra taktekking/gjennomføringer, eventuelt kondensproblematikk.
Det er også registrert enkelte skader/knekte plater opp mot taket.

Konsekvens/tiltak
• Fuktmerker og misfarging i takkonstruksjonen kan gi risiko for videre fuktbelastning, mugg-/soppvekst og nedbrytning av treverk dersom årsaken ikke avklares og utbedres. Skadde/knekte plater kan redusere funksjon og gi økt risiko for videre skadeutvikling.

Det anbefales nærmere kontroll av taktekking, gjennomføringer, beslag, undertak, plater og lufting for å avklare årsak til fuktmerkene. Eventuelle utettheter, skader eller mangelfull lufting bør utbedres. Forholdet bør avklares med styret, da loftet er felles.

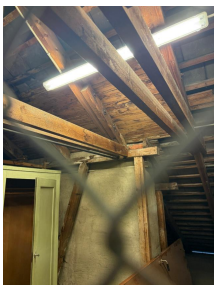
Det er gjort fuktsøk med pigger på enkelte fuktmerker. Det ble ikke registrert indikasjoner på høye fuktverdier på befaringstidspunktet, og forholdet kan være av eldre dato.

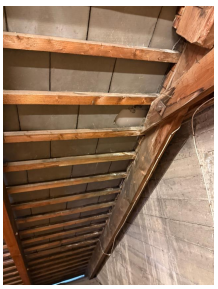
Takkonstruksjon har usikker fremtidig funksjon.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og malte overflater. Vinduene har 2-lags og 3-lags isolerglass.
Vindusglass er datert 1990/91.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det er registrert værslitte karmer/listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Det er også registrert enkelte områder med slitasje på innvendige vindusoverflater.
Utvendige beslag/blekk har slitasje og avskalling, og det er registrert enkelte riss i fasade rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Utskifting av eldre vinduer bør planlegges for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Værslitte overflater, malingsavskalling og slitasje på beslag/blekk kan gi redusert beskyttelse mot fukt og værpåkjenninger. Over tid kan dette føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning av treverk og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.
Riss i fasade rundt vinduer kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom forholdet utvikler seg.

Værslitte overflater bør rengjøres, utbedres og overflatebehandles. Skadet beslag/blekk og riss i fasade bør utbedres i tiden som kommer.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport

Det er brann- og lydklassifisert entrédør. B-30 og dB-30. Ytterdør datert 1986.
Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Glass i balkongdøren 1990.

Vurdering av avvik:
• Entrédør subber mot karm ved åpning og lukking.
Pakning/tetningslist er stedvis løsnet og steder borte rundt døren.

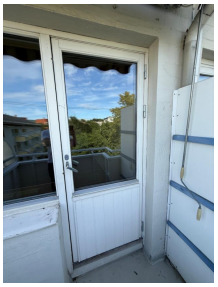
• Det er registrert værslitt listverk/overflate på balkongdør.

• Balkongdør med glass har usikker fremtidig funksjon: Isolerglass er eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull pakning/tetningslist kan gi redusert tetthet, trekk og varmetap. Dør som subber kan gi redusert funksjon og økt slitasje på dørblad og karm. Anbefaler å se på muligheten til å justeres ytterdør. Pakning/tetningslist rundt døren bør skiftes.

• Værslitt overflate kan medføre redusert beskyttelse mot vær og vind, noe som kan føre til økt slitasje og fuktpåvirkning. Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes for lengst mulig levetid.

• Eldre isolerglass i balkongdøren har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Utskifting av eldre balkongdør bør påregnes i tiden som kommer.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert en nordvestvendt balkong med utgang fra stuen på ca. 2 m².

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte sprekker/riss i fasadevegg,
Det er registrert malingsavskalling på gulv og værslitt delevegg/levegg.
Glassfelt på rekkverk er løst.

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker/riss i fasade og malingsavskalling kan gi redusert beskyttelse mot fukt- og værpåkjenninger, og kan over tid føre til videre nedbrytning av overflater.
Løst deksel/glass på rekkverk kan medføre redusert sikkerhet.

Vedlikehold og overflatebehandling med egnet produkt anbefales. Det bør følges med på om riss/sprekker utvikler seg overtid.
Løst deksel/glass på rekkverk bør festes bedre eller skiftes.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

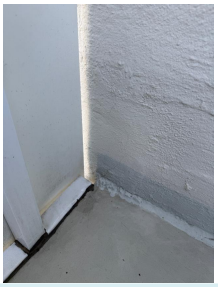
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

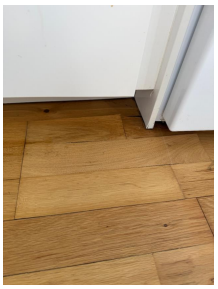
Boligen har parkett på gulv og vegg til vegg teppe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvis knirk i gulvet.
- Gulvoverflater fremstår med slitasje, bruksmerker og stedvise skader. Det er registrert fuktsvelling i parkett på kjøkken og slitt vegg-til-vegg-teppe.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Vedlikehold, utskifting og overflateoppgradering bør påregnes.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, malte glatte flater og betongvegg. Himlingen har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

- Innvendige vegger og himlinger fremstår med slitasje, bruksmerker og stedvise skader. Det er også registrert sprekkdannelser i himling/tak i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold, utskifting og overflateoppgradering bør påregnes.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong/murkonstruksjon.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 18 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

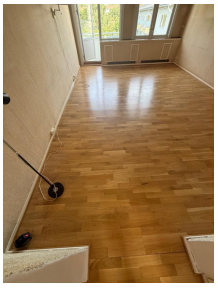
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i etasjeskillet kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke funksjon, komfort og overflateutførelse.

Forholdet kan medføre utfordringer ved legging av nye gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje, knirk eller svikt. Skjevheter kan også påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt og dører/innredning kan komme i skjev stilling.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet der det er behov, slik at underlaget tilfredsstiller leverandørens krav til planhet.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte innvendige dører.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

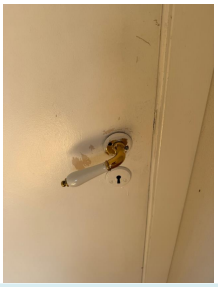
Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

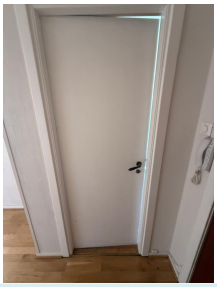
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte dører subber i terskel.
• Innvendige dører fremstår med noe slitasje på overflater. Det er også registrert løst dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak
• Avvikene kan føre til redusert funksjon og økt slitasje på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Slitasje på overflater har hovedsakelig estetisk betydning.
Løst dørhåndtak kan gi redusert funksjon og brukervennlighet, og forholdet kan utvikle seg videre.

Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling av dører ved behov. Løst dørhåndtak bør etterstrammes eller skiftes.





VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet vurderes å være oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen. Arbeid er gjort i regi av boligaksjeselskapet i perioden 2007-2008.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Åpning/glippe mellom vegg og himling, samt glipper/sprekker i silikonfuger i overgang vegg/vegg og mellom servant og vegg.
Eldre borehull i veggflater.
Riss/sprekker i fuger og bom/hullyd i enkelte fliser.
Hull i overflate/flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

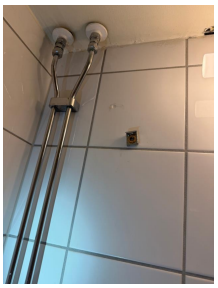
FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

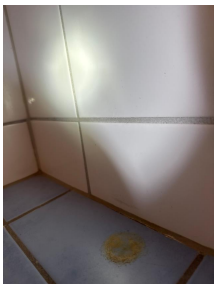
Tilstandsrapport

• Åpning/glippe mellom vegg og himling, samt glipper/sprekker i silikonfuger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og redusert tetthet.
Riss/sprekker i fuger og bom/hullyd i enkelte fliser kan indikere redusert vedheft, bevegelser i underlaget og økt risiko for videre skadeutvikling.
Hull/skade i overflate/flis i dusjsonen kan føre til vanninntrengning og påfølgende fuktskader. Se ytterligere beskrivelse under membran.

På grunn av usikkerhet knyttet til forholdets videre utvikling anbefales våtrommet holdt under jevnlig observasjon og kontroll for å avdekke eventuell fukt- eller skadeutvikling over tid. Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftinger av registrerte avvik bør påregnes i tiden som kommer.
Forhold i dusjsone bør prioriteres, da dette er et fuktutsatt område.







4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Målt fra topp flis ved terskel til topp slukrist måles det en høydeforskjell på ca. 26 mm.

Gulvvarmen var avslått på befaringstidspunktet, og funksjon/effekt er derfor ikke kontrollert. Det er ikke kjent om varmekablene har feil eller redusert effekt. Det anbefales nærmere kontroll av gulvvarmens funksjon når anlegget er i drift.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert misfarging/svertesopp i silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg. Det er også registrert svanke i gulvet/slukristen.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har enkelte riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging/svertesopp i silikonfuger kan indikere fuktbelastning og mangelfull uttørking/renhold. Fuger med riss/sprekker kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning. Svanke/lokal nedbøyning rundt sluk vil føre til at vann blir liggende på gulvet, og det må påregnes at vann må svabres til sluk eller lufttørke.

Silikonfuger med misfarging/svertesopp bør rengjøres og eventuelt skiftes ved behov. Utbedring/utskifting av fuger bør påregnes.
Utbedring av fallforhold rundt sluk anses ikke som et strakstiltak, men bør utbedres i forbindelse med fremtidig renovering/oppgradering.

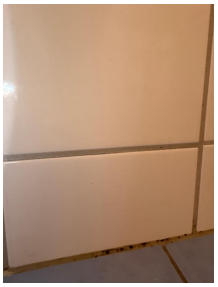
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, ved utvikling av riss/sprekker bør det påregnes utskifting av fuger.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har banemembran under påstøp på gulv. Det er ukjent tettesjikt på vegger. Det er nyere stålsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Punktskader/hull i overflate og membran i våtsone. For ytterligere beskrivelse av punktskade/hull og kostnad se side 16.
- Tettesjiktet har nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Hull i våtsone kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjon.

Det er viktig å kartlegge eventuelle skjulte skader rundt åpningen/hullet i dusjsonen.
Hull bør kontrolleres nærmere og tettes/utbedres med egnet metode og materiale. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

- Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktinntrengning og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å følge med på badets tilstand og påregne utskifting av tettesjiktet på sikt.

Det anbefales å installere dusjkabinett for videre bruk, frem til badet er oppgradert.

Kostnadsestimatet er basert på nærmere kontroll og utbedring av registrert punktskade/hull i våtsone. Estimatet omfatter kun det konkrete skadeområdet/flisen der hullet er påvist, og inkluderer ikke eventuelle skjulte skader eller ytterligere tiltak som kan avdekkes ved nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000





4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er registrert utettheter rundt dusjslange og dusjhode.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Lekkasjen kan føre til noe vannsprut.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt stramme eller skifte pakninger, samt utbedre eller erstatte dusjslange og/eller dusjhode for å sikre tett forbindelse.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk, som hovedsakelig er effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens og soppvekst, samt redusert levetid på overflater over tid.

Mekanisk avtrekk fra bad er anbefalt for å oppnå bedre ventilasjon (TG 1), men dette er ofte krevende å etablere i eldre bygg. Det må derfor påregnes at avviket ikke uten videre lar seg utbedre.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken/tilstøtende rom inn mot badet. Tilstøtende vegg mot våtsone er av murkonstruksjon. Hulltaking er derfor utført i lettvegg. Område er ikke spesielt utsatt for vann- eller fuktbelastning. Undersøkelsen er derfor begrenset.

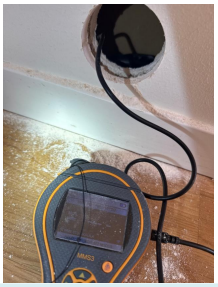
Det er utført fuktmåling med pigger i konstruksjonen med Protimeter MMS3. Målingen viste fuktverdi under 6 %, uten registrerte utslag, og relativ fuktighet ble målt til 48,5 %. Ved visuell kontroll gjennom hullet ble det ikke registrert tegn til fukt eller skader.

Det er montert et avtagbart blendelokk over hullet for senere kontroll. Resultatet er kun en indikasjon på tilstanden i det kontrollerte området og gir ingen garanti for øvrige deler av baderomskonstruksjonen.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA-kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i heltre med dobbel oppvaskkum og svingbart blandebatteri.
Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp, kullfiltervifte over kokesonen, samt frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ikke registrert lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum. Kjøkkenets alder er ukjent, og det er derfor ikke kjent om dette var et krav ved etableringstidspunktet.
- Det er registrert enkelte bruksmerker og mindre skader på kjøkkenets overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til dagens krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Overflater: Forholdet vurderes hovedsakelig å ha estetisk betydning. Ingen tiltak er nødvendig utover eventuelt kosmetisk utbedring ved behov.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.

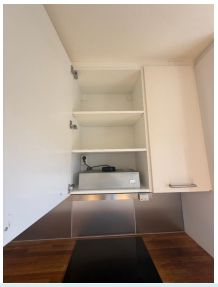
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avkast bør føres over/ut av skap.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Det er registrert synlige vannrør under oppvaskkum på kjøkken, samt synlige vannrør på bad og over himling på badet.

Stoppekran er montert over himlingen på badet. Stoppekran fungerer.
Anbefaler å gjøre seg kjent med plasseringen.

Vurdering av avvik:
• Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, legges det til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for deler av de innvendige vannledninger er oppbrukt.

Det er registrert vannrør under oppvaskkum på kjøkken som mangler tettemuffer.

Fordelerstokk for vannrør er plassert over himling på badet, uten tett fordelerskap eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon og alder på røranlegg gir økt risiko for lekkasjer, svikt og feil uten synlige forvarsel. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og føre til fukt- og bygningsskader før de oppdages. Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger/dokumentasjon om når røranlegg eventuelt ble oppgradert.

Manglende tettemuffe kan medføre risiko for at lekkasjevann føres ut på kjøkkenet og gi fuktskader på innredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner. Det bør monteres tettemuffe på enden av vannrørene.

Ved en eventuell lekkasje fra fordelerstokk, kan det føre til skjulte vannskader i himling, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Fordelerstokk bør plasseres i tett fordelerskap med avrenning til sluk, eller lekkasjesikres på annen egnet måte.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er registrert plastrør på kjøkken datert 2014 og plastrør på bad datert 2008. Det er også registrert eldre støpejernsrør med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport

• Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, legges det til grunn at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer eller feil på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Alder på skjulte rør gir økt risiko for lekkasjer, svikt og feil uten synlige forvarsel. Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og føre til omfattende fukt- og bygningsskader før de oppdages.

Det anbefales å innhente ytterligere opplysninger/dokumentasjon om når skjult røranlegg eventuelt ble oppgradert. Det anbefales også jevnlig kontroll av synlige deler av anlegget og økt oppmerksomhet på tegn til lekkasje.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmer, klaffventiler på yttervegg og åpning av vindu/balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende luftespalte ved dør til soverom.
Manglende spalteventil/lufteventil i stue.
Det er registrert at luftventil på yttervegg er malt igjen, noe som begrenser luftgjennomstrømningen og reduserer ventilasjonseffekten.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller redusert tilluft kan gi dårligere luftutskifting og redusert ventilasjonseffekt. Dette kan medføre dårligere inneklima og økt risiko for kondens/fuktproblematikk over tid. Det anbefales å etablere luftespalte ved dør til soverom og lufteventil/spalteventil i stue. Ventil som er malt igjen bør åpnes/renses slik at den fungerer som tiltenkt.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.



TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Leiligheten er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstmann ifm. denne tilstandsrapporten.

Informasjon om installert fjernvarme er hentet fra styrets årsrapport for 2025. Ifølge årsrapporten ble fjernvarme installert i bygget i 2009.

Ved. Ev. Spørsmål anbefales det å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil ikke blir oppdaget før.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Boligen er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Varmtvannsbereder/anlegg har ukjent plassering og er ikke besiktiget eller vurdert.

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har radiatorer montert på kjøkken, soverom og i stue.

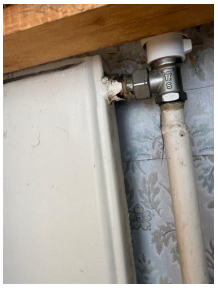
Varmeanlegget/radiatorer var ikke i drift på befaringstidspunktet. Overflatetemperatur er derfor ikke kontrollert. Det anbefales kontroll av funksjon og overflatetemperatur når anlegget er i drift.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert rust og malingsavskalling på radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson
- Det anbefales jevnlig kontroll av radiatorer, koblingspunkter og øvrige deler av anlegget, og ved synlige endringer bør oppgradering, utbedring eller utskifting påregnes for å sikre videre driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er ikke kjent med når det sist har vært utført el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Selger er ikke kjent med øvrige arbeider på det elektriske anlegget utover fremlagt samsvarserklæring datert 19.05.2026, som gjelder montering av baderomslampe på bad og montering av ujordet stikkontakt i stue.

Sikringsskapet er montert i felles trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er registrert sprekk/skade i stikkontakt i stue.
- Det var ingen tilstede på befaringen og det er ikke kjent om sikringer løses ofte ut eller om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stikkontakt kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for berøring av strømførende deler, varmgang eller funksjonssvikt. Stikkontakten bør kontrolleres og skiftes av elektriker.

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

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

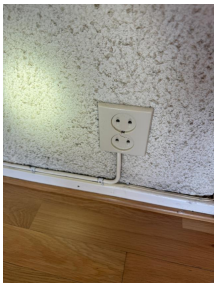
Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon, registrerte avvik og høy alder på elanlegg, gir det økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan økt risiko for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann.

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.





⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei.
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangler ved boligens rømningsvei begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

• Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyden er målt til ca. 97 cm.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er registrert sprekk/skade i stikkontakt i stue.
• Det var ingen tilstede på befaringen og det er ikke kjent om sikringer løses ofte ut eller om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei.
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

Tilstandsrapport

• Skadet stikkontakt kan medføre redusert sikkerhet og økt risiko for berøring av strømførende deler, varmgang eller funksjonssvikt. Stikkontakten bør kontrolleres og skiftes av elektriker.
Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader.

• Mangler ved boligens rømningsvei begrensede rømningsmuligheter og kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon.

• Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

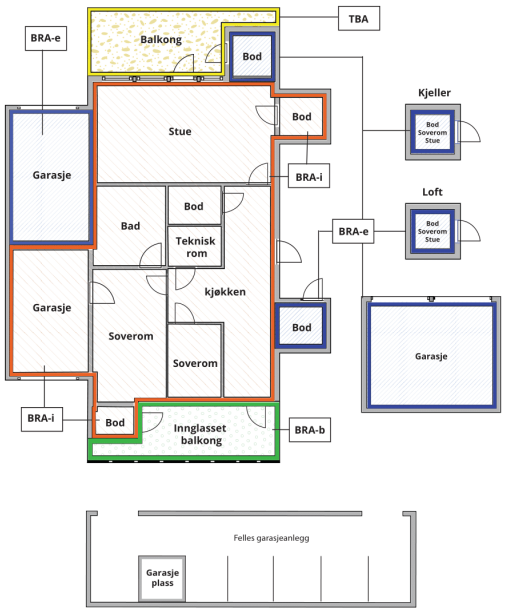
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	72			72	2
Loft		9		9	
Kjeller		6		6	
SUM	**72**	**15**			**2**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Det er opplyst at det følger med to boder til leiligheten. Bodene er merket 416.
Kjellerbod på ca. 6 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod på ca. 9 m² (medtatt som BRA-e). Loftboden har et gulvareal på ca. 15 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endringen gjelder flytting av vegg mellom soverom 2 og entré.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt faktura merket: "Bad: Montering av en baderoms lampe Stue: Montering av en ujordet stikk. Arbeid utført av Bolig elektrikeren. Datert: 2026-05-19.

Vedlegg: Takstrapport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Kristoffer Messel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	242		0	1880.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Vøyensvingen 19

Hjemmelshaver
As Vøyensvingen 15, De Biermannske Legater Sti

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
55/As Vøyensvingen 15	921217781	55	OBOS

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
63

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2026	Dødsbo - Selger har Ikke kjennskap til eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Plantegning			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 242
0301 OSLO

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest-2026-367261.1540527459743698

enova

Energiattest



Adresse	
Vøyensvingen 19, 0458 OSLO	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367261**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80835027**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
144,14

Vedlegg: Energiattest-2026-367261.1540527459743698

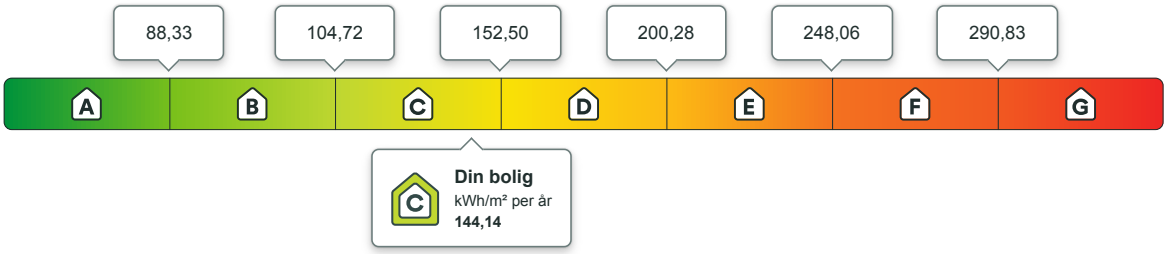
Vøyensvingen 19, 0458 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
20 376,89	**144,14**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest-2026-367261.1540527459743698



Vøyensvingen 19, 0458 OSLO

Detaljering

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

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



Vøyensvingen 19, 0458 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Ullevål v/Haakon Landmark-Høyvik
Kirkegt. 2, 4007 STAVANGER
E-post: haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

Deres ref.: 2802260230 . Vår ref.: 4033-1-55 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vøyensvingen 15 As
Organisasjonsnr:	921217781
Aksjonær:	Aarsæther (bo), Arne
Leilighetsnummer:	55
Aksjeboenhetsnumer:	00063
Adresse:	Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Aksjenummer:	63
Gnr.	219
Bnr.	242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7772523.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Selskapet har 10 garasjer til utleie. Lang venteliste hos styret. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av plass.
- Festekontrakt med Den Biermannske Skoles Legat i 99 år fra 01.06.1953. Festeavgiften kan reguleres hvert 20. år. Sist regulert 1.6.2013.
- Styret ønsker e-post adresse og tlf.nr. til kjøper. Vennligst oppgi dette til forretningsfører samtidig med melding om salg
- Ny eier plikter snarest mulig etter overtagelse å bestille navneskilt til callinganlegget og gravering av postkasseskilt hos styret og betale innflytningsgebyr p.t. kr 2.500,-. Faktura sendes kjøper.
- Styret har bestemt at det innføres et gebyr i forbindelse med fast utleie av egen bolig. Gebyret settes til kr. 1 200,- og skal dekke utgifter til post og ringeklokke skilt, samt div. annet.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten
- Selskapet har felles oppvarming og varmtvann utenom leilighetsnr. 64, 66, 67 68, 69 og 70.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366498
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	3 980 208,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208441612
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	1 933 332,00
Innfrielsesdato:	30.10.2040
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 778,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tillegg Energi	307,00	
Rehabilitering bad	620,00	
Felleskostnader	4 632,20	
Internett	219,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	87,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 953,-
Annen formue:	84 352,-
Gjeld:	100 766,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366498
Restsaldo:	55 011,76
Kapitalkostnader:	523,48
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208441612
Restsaldo:	32 594,05
Kapitalkostnader:	283,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 605,81,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Atle Karsten Solberg, e-post: voyensvingen15@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4033
AS VØYENSVINGEN 15

Velkommen til årsmøte i AS VØYENSVINGEN 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
11. mai 2026 kl. 18:00, Svingen kafe, Vøyensvingen 22.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vaskeri – innføring av betalingssystem og digital vaskeliste

Med vennlig hilsen,
Styret i AS VØYENSVINGEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bård Bergem Hauger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Kari Backe-Andreassen

Forslag til vedtak

Kari Randi Bache-Andreassen og Bård Bergem Hauger er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4033 Årsregnskap 2025.pdf
2. 4033 Vøyensvingen 15 As.pdf
3. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-. Styreleder mottar honorar i henhold til avtale med kr 140.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Atle K. Solberg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Morten Spaniland
- Sverre Austnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 8

Vaskeri – innføring av betalingssystem og digital vaskeliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Aksjelaget har to vaskerier som kan benyttes av alle beboere i sameiet. Dette er et gode for fellesskapet. Forslagsstiller har derimot merket seg at kostnadene til reparasjon og vedlikehold har økt, uten at ordningen gir noen inntekter. Kostnadene dekkes i sin helhet over felleskostnadene, noe som går på bekostning av nødvendig oppsparing til vedlikehold av bygården.

Så langt i perioden 2025/2026 har sameiet hatt utgifter på kr 30 865,00 knyttet til vaskeriene. Forslagsstiller mener at en moderat egenbetaling vil kunne bidra til å redusere belastningen på felleskostnadene, samtidig som sameiet kan opprettholde en forsvarlig sparing til fremtidig vedlikehold.

Ved å gå over til et betalingssystem vil sameiet samtidig få en digital vaskeliste integrert i løsningen. Dette vil gjøre det enklere for beboerne å booke og avbestille vaske- og tørketider dersom man ikke benytter oppsatt tid. En slik løsning vil også redusere personavhengighet i administrasjonen av vaskelister og vil være mer miljøvennlig enn bruken av papirvaskelister som vi bruker i dag.

Forslag:
Det foreslås at sameiet går over til et digitalt bookingsystem integrert med betalingsløsning for vaskeriene. Pris settes til kr 20 per vask og kr 20 per tørk. Beboere vil kunne benytte en mobilapplikasjon (AirWallet) som gjøres tilgjengelig via en lenke.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar forslaget i sin helhet. Styret gis fullmakt til å iverksette ordningen og fastsette nødvendige praktiske løsninger.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Bård Bergem Hauger, Maridalsveien 129B

Styremedlem

Thomas Lunde Biermann, Vøyensvingen 19

Styremedlem

Atle Karsen Solberg, Vøyensvingen 19

Styremedlem

Oliver Mizero, Vøyensvingen 17

I tillegg har Jon Morten Spaniland vært aktiv vara i perioden.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post voyensvingen15@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vøyensvingen 15 AS

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer, hvorav 1 tjenesteleilighet.

Vøyensvingen 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921217781, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 219/242

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vøyensvingen 15 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Martina Helene Baldacchino.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har Styret avholdt 6 styremøter og behandlet 56 ordinære saker.

I tillegg kommer utallige befaringer, e-poster, telefonsamtaler og uformelle møter.

Omsetninger

Det har vært 4 omsetninger av leiligheter i perioden.

For hver omsetning må styret levere temmelig detaljerte svar på spørsmål fra meglere. Dette fordi ny avhendingslov har økt dokumentasjonsbehovet ved salg av fast eiendom.

HMS-arbeid i borettslaget

HMS-arbeid i borettslag er styrets ansvar. Det er lovpålagt og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. I det daglige bruker Styret OBOS sin HMS-modul. Her blir alt arbeid dokumentert.

Beboerskjema for HMS-arbeidet og gjeldende rutiner er oppdatert og gjort kjent for beboerne i selskapet.

Organisering og forenkling av styrets arbeid

For å ivareta dokumentasjon og behovet for kontinuitet i styrearbeidet, har Styret også i inneværende år brukt styrerommet.no som sin primære arbeidsplattform.

Vedlikehold

AS Vøyensvingen 15 har i 2025 utarbeidet en vedlikeholdsplan som er grunnlaget for styrets vedlikeholdsarbeid og prioriteringer.

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:

· Ferdigstilling av sameiets utvendige hovedkran og vannsystem i kjelleren

· Ettersyn røranlegg og radiatorer, merking av rør og stoppekraner,

· Service radiatoranlegg

· Vedlikehold av vaskerom og maskinpark

· Arbeid med installering av fibertrase i gården

· Brannkontroll brannvarslingssystem i fellesarealer.

· Oppfølging av branntilløp i garasje.

· Oppfølging av vaktmesteroppgaver og vaktmestergruppe

· Organisering av vedlikehold bakgård og gjennomførte dugnader

Styret vurderer fortløpende behov for maling og vedlikehold av utvendige vinduer og dører.

Vedlikehold kommende 5 års periode

I henhold til gjeldende vedlikeholdsplan, er følgende vedlikeholdsoppgaver prioritert i femårsperioden.

Rapporten fremhever vedlikehold av utvendig fasader – pussede og malte flater.

Fasadene er av betong som er slemmet/pusset og overflatebehandlet med maling, trolig av silikat eller silikonharpiks. Mot gaten fremstår fasadene for det meste i god stand, men det er skader som bom, riss og avsaklling med behov for utbedring i denne vedlikeholdsperiode. I gårdsrommet er det mer omfattende skader med bom, sprekker avskalling og synlig armeringskorrosjon. For å forhindre utvikling og nedfall bør skadene utbedres

Vinduer og dører på fasaden bør gjennomgås og vedlikeholdes i perioden. Det virker fornuftig å gjennomføre et slikt arbeid sammen med vedlikehold fasader.

Selskapets tak er fra 80 tallet. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak. Rapporten anslår at større arbeider med taket ikke er nødvendig før i år 2040.

For øvrig vises til gjeldende vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets prioritering av vedlikehold i kommende 5 års periode.

Vaktmestertjenesten

Sameiet har sagt opp avtale om innleid vaktmestertjeneste. Det å ha innleid tjeneste innebar mye oppfølging og arbeidsoppgaver fra styret sin side i form av koordinering, oppgavefordeling og beboerkontakt. Flere beboere har meldt seg til å hjelpe til med vaktmesteroppgavene, og det er startet en ny ordning med en vaktmestergruppe bestående av beboere. Selskapet har mulighet til å leie timebaserte tjenester fra vaktmesterselskap i tillegg til dette.

Som en oppsummering anser styret at ordningen har fungert godt i perioden.

Gjennomgang av avtaler

Det er inngått en serviceavtale på fyringsanlegget. Det er inngått avtale om Norgespris for selskapets strømavtale og for avtale om fjernvarme.

Bakgården og uteområdene

Våre uteområder brukes av stadig flere. Styret ser behov for en ny runde med organisering av vedlikehold her.

Det har vært avholdt høstdugnad med godt oppmøte og sterk innsats. Styret takker for innsatsen.

Informasjon og kommunikasjon med beboerne

All informasjon fra styret legges ut på borettslagets hjemmeside på vibbo.no.

Vibbo: https://vibbo.no/voyensvingen-15

Vi har også en facebook profil for beboerne i selskapet som ikke er en del av styrets arbeidsverktøy:

Facebook: https://www.facebook.com/groups/voyensvingen15as/.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 647.659,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisutviklingen innenfor faste kostnader, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på felleskostnader for året 2026 som vist i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Lån
Vøyensvingen 15 AS har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7772523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 Ny innvendig stoppekran

2025 Ny utvendig stoppekran og inntaksrør

2025 Ny vedlikeholdsplan.

2025 Installasjon av fiber

2024 Rens av utvendige soilrør og reparasjon av stakeluker

2024 Tømming av oljetank

2023 Tømming av utvendige kummer med reparasjoner i grunn

2023 Blending av takvinduer loft

2021 Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjen Firesafe AS

2021 Reparasjon av fasade bakgård, (Fakk oppg. 17 og 19) Mur & Pipeservice AS
2021 Installasjon av nødlys i alle oppganger/fellesareal Firesafe AS

2020 Installasjon av felles brannvarslingsanlegg Firesafe AS
2020 Bytte av alle branndører i fellesareal Firesafe AS
2020 Nytt callinganlegg i oppgang 19 Firesafe AS
2020 Bytte av systemlåser i hele borettslaget R. Bergersen AS
2020 Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene Jaco AS
2020 Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget Mur & Pipeservice AS
2019 Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom Aspelund Elektro
2019 Nye tørketromler i begge vaskeriene Jaco AS

2014

Utskiftning av lamper på loft og søppelr

2013

Oppgradering av skråning i bakg¨rden

Nye lamper i sykkelrommene.

2012

Nye sykkelstativer og nye stigeledninger

og led-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.

2011

Utskiftning radiatorkraner

2010

Oppussing trappeoppganger

2010

Installasjon av utelamper ved inngang

2010

Utskiftning av pumpe i fyrrom

2009

Installasjon av fjernvarme

2007

Baderomsrehabilitering

2006

Beslag på dører i lofts- og kjellergangene, for å

2005

Montering av overfyllingsvern på oljetank, etter k

2004

Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.

2003

Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.

2002

Rehabilitering av pipe til fyr.

1998 - 1999

Rehabilitering av fasader på fremsiden, samt utski

1989 - 1990

Utskiftning av alle vinduer.

VØYENSVINGEN 15 AS
ORG.NR. 921217781, KLIENTNR. 4033

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 625 589	4 057 743	4 250 000	4 327 571
Andre inntekter	3	23 791	28 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 649 380**	**4 086 143**	**4 250 000**	**4 327 571**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 545	-90 798	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-245 000	-245 000	-245 000	-245 000
Avskrivninger	13	-5 127	-5 179	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 680	-10 554	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-133 813	-127 700	-135 000	-141 075
Konsulenthonorar		-8 610	-25 260	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 165 505	-230 695	-277 000	-428 080
Forsikringer		-290 791	-270 162	-285 000	-319 200
Festeavgift		-66 687	-66 687	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	8	-709 567	-658 233	-741 000	-777 105
Energi/fyring	9	-604 778	-663 485	-848 000	-848 000
TV-anlegg/bredbånd		-330 115	-433 684	-454 000	-185 000
Andre driftskostnader	10	-143 146	-207 608	-219 000	-223 110
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 756 363**	**-3 035 044**	**-3 365 000**	**-3 327 840**
DRIFTSRESULTAT		**893 017**	**1 051 099**	**885 000**	**999 731**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 964	2 327	0	0
Finanskostnader	12	-401 305	-435 424	-420 000	-382 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-396 341**	**-433 098**	**-420 000**	**-382 000**
ÅRSRESULTAT		**496 676**	**618 001**	**465 000**	**617 731**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		496 676	618 001		

VØYENSVINGEN 15 AS
ORG.NR. 921217781, KLIENTNR. 4033

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	507 581	512 708
SUM ANLEGGSMIDLER		**507 581**	**512 708**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 543	46 404
Forskuddsbetalte kostnader		33 344	111 348
Driftskonto OBOS-banken		1 071 247	470 194
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 859
Sparekonto OBOS-banken		11	11
SUM OMLØPSMIDLER		**1 124 145**	**629 817**
SUM EIENDELER		**1 631 726**	**1 142 525**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	112 000	112 000
Udekket tap	15	-5 298 952	-5 795 628
SUM EGENKAPITAL		**-5 186 952**	**-5 683 628**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 011 102	6 281 691
Borettsinnskudd	17	331 000	331 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 342 102**	**6 612 691**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 396	58 903
Leverandørgjeld		410 172	149 892
Skyldige offentlige avgifter		0	2 383
Påløpte renter		2 008	2 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		**476 576**	**213 462**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 631 726**	**1 142 525**
Pantstillelse	18	18 650 000	11 850 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2026
Styret i Vøyensvingen 15 As

Bård Bergem Hauger/s/ Atle Karsten Solberg/s/ Oliver Mizero/s/

Thomas Lunde Biermann/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 160 490
Tillegg Energi	193 680
Garasje	180 000
TV/internett	326 700
Kapitalinnkalling	154 589
Leie	141 411
Rehabilitering bad	468 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 625 589**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	22 500
Nettinnbetalinger	1 270
Andre inntekter (ørekorreksjon)	21
SUM ANDRE INNTEKTER	**23 791**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 545
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 545**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-245 000
SUM STYREHONORAR	**-245 000**
NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-18 680
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 680**
NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Lillestrøm Rør AS	-884 031
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-884 031**
Drift/vedlikehold bygninger	-96 591
Drift/vedlikehold VVS	-134 605
Drift/vedlikehold elektro	-13 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 566
Kostnader dugnader	-2 166
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 165 505**
NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-540 565
Renovasjonsgebyr	-169 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-709 567**
NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-32 315
Fjernvarme	-572 462
SUM ENERGI / FYRING	**-604 778**
NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-21 027
Vaktmestertjenester	-22 160
Renhold ved firmaer	-88 039
Andre driftskostnader	-2 105
Trykksaker	-1 525
Andre kontorkostnader	-4 923
Bank- og kortgebyr	-3 357
Øreavrunding	-11
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143 146**
NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 617
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 119
Andre renteinntekter	228
SUM FINANSINNTEKTER	**4 964**
NOTE 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-268 265
Pantegjeldsrenter	-129 565
Renter på leverandørgjeld	-3 475
SUM FINANSKOSTNADER	**-401 305**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	507 581
SUM BYGNINGER	**507 581**

Gnr.219/bnr.242 M. flere
Selskapet eier leilighet nr. 65. Aksjekapitalen er beregnet og bokført.
Tomten er festet av Den Biermannske i 99 år fra 1.juni 1953.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Bygning		
Tilgang 1955	517 887	
Avskrevet tidligere	-5 179	
Avskrevet i år	-5 127	
		507 581
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**507 581**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 127**

NOTE 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	112 000
SUM AKSJEKAPITAL	**112 000**

Aksjekapitalen er på kr 112 000
fordelt på 70 aksjer à kr 1 600.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,10 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2010	-6 845 929	
Nedbetalt tidligere	2 601 489	
Nedbetalt i år	194 302	
		-4 050 138
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,10 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2024	-2 043 485	
Nedbetalt tidligere	6 234	
Nedbetalt i år	76 287	
		-1 960 964
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 011 102**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-331 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-331 000**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	331 000
Pantelån	6 011 102
TOTALT	**6 342 102**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	507 581
TOTALT	**507 581**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS VØYENSVINGEN 15

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS VØYENSVINGEN 15.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 selskapet 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0LF52-XB21V-XNOBP-1DE7K-ZKCW0-2FQF5

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 18:25:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0LF52-XB21V-XNOBP-1DE7K-ZKCW0-2FQF5

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Bergem Hauger	Maridalsveien 129B
Styremedlem	Thomas Lunde Biermann	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Atle Karsen Solberg	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Oliver Mizero	Vøyensvingen 17

I tillegg har Jon Morten Spaniland vært aktiv vara i perioden.

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post voyensvingen15@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vøyensvingen 15 AS
Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer, hvorav 1 tjenesteleilighet. Vøyensvingen 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921217781, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
219 242

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Vøyensvingen 15 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Martina Helene Baldacchino. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Siden forrige ordinære generalforsamling har Styret avholdt 6 styremøter og behandlet 56 ordinære saker.

I tillegg kommer utallige befaringer, e-poster, telefonsamtaler og uformelle møter.

Omsetninger
Det har vært 4 omsetninger av leiligheter i perioden.

For hver omsetning må styret levere temmelig detaljerte svar på spørsmål fra meglere. Dette fordi ny avhendingslov har økt dokumentasjonsbehovet ved salg av fast eiendom.

HMS-arbeid i borettslaget
HMS-arbeid i borettslag er styrets ansvar. Det er lovpålagt og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. I det daglige bruker Styret OBOS sin HMS-modul. Her blir alt arbeid dokumentert.

Beboerskjema for HMS-arbeidet og gjeldende rutiner er oppdatert og gjort kjent for beboerne i selskapet.

Organisering og forenkling av styrets arbeid
For å ivareta dokumentasjon og behovet for kontinuitet i styrearbeidet, har Styret også i inneværende år brukt styrerommet.no som sin primære arbeidsplattform.

Vedlikehold
AS Vøyensvingen 15 har i 2025 utarbeidet en vedlikeholdsplan som er grunnlaget for styrets vedlikeholdsarbeid og prioriteringer.

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:

- Ferdigstilling av sameiets utvendige hovedkran og vannsystem i kjelleren
- Ettersyn røranlegg og radiatorer, merking av rør og stoppekraner,
- Service radiatoranlegg
- Vedlikehold av vaskerom og maskinpark
- Arbeid med installering av fibertrase i gården
- Brannkontroll brannvarslingssystem i fellesarealer.
- Oppfølging av branntilløp i garasje.
- Oppfølging av vaktmesteroppgaver og vaktmestergruppe
- Organisering av vedlikehold bakgård og gjennomførte dugnader

Styret vurderer fortløpende behov for maling og vedlikehold av utvendige vinduer og dører.

Vedlikehold kommende 5 års periode
I henhold til gjeldende vedlikeholdsplan, er følgende vedlikeholdsoppgaver prioritert i femårsperioden.

Rapporten fremhever vedlikehold av utvendig fasader – pussede og malte flater.

Fasadene er av betong som er slemmet/pusset og overflatebehandlet med maling, trolig av silikat eller silikonharpiks. Mot gaten fremstår fasadene for det meste i god stand, men det er skader som bom, riss og avsaklling med behov for utbedring i denne vedlikeholdsperiode. I gårdsrommet er det

mer omfattende skader med bom, sprekker avskalling og synlig armeringskorrosjon. For å forhindre utvikling og nedfall bør skadene utbedres

Vinduer og dører på fasaden bør gjennomgås og vedlikeholdes i perioden. Det virker fornuftig å gjennomføre et slikt arbeid sammen med vedlikehold fasader.

Selskapets tak er fra 80 tallet. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak. Rapporten anslår at større arbeider med taket ikke er nødvendig før i år 2040.

For øvrig vises til gjeldende vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets prioritering av vedlikehold i kommende 5 års periode.

Vaktmestertjenesten
Sameiet har sagt opp avtale om innleid vaktmestertjeneste. Det å ha innleid tjeneste innebar mye oppfølging og arbeidsoppgaver fra styret sin side i form av koordinering, oppgavefordeling og beboerkontakt. Flere beboere har meldt seg til å hjelpe til med vaktmesteroppgavene, og det er startet en ny ordning med en vaktmestergruppe bestående av beboere. Selskapet har mulighet til å leie timebaserte tjenester fra vaktmesterselskap i tillegg til dette.

Som en oppsummering anser styret at ordningen har fungert godt i perioden.

Gjennomgang av avtaler
Det er inngått en serviceavtale på fyringsanlegget. Det er inngått avtale om Norgespris for selskapets strømavtale og for avtale om fjernvarme.

Bakgården og uteområdene
Våre uteområder brukes av stadig flere. Styret ser behov for en ny runde med organisering av vedlikehold her.

Det har vært avholdt høstdugnad med godt oppmøte og sterk innsats. Styret takker for innsatsen.

Informasjon og kommunikasjon med beboerne
All informasjon fra styret legges ut på borettslagets hjemmeside på vibbo.no.

Vibbo: https://vibbo.no/voyensvingen-15

Vi har også en facebook profil for beboerne i selskapet som ikke er en del av styrets arbeidsverktøy:

Facebook: https://www.facebook.com/groups/voyensvingen15as/.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 647.659,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2026".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til prisutviklingen innenfor faste kostnader, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på felleskostnader for året 2026 som vist i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Lån
Vøyensvingen 15 AS har to lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7772523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 Ny innvendig stoppekran
2025 Ny utvendig stoppekran og inntaksrør
2025 Ny vedlikeholdsplan.
2025 Installasjon av fiber
2024 Rens av utvendige soilrør og reparasjon av stakeluker
2024 Tømming av oljetank
2023 Tømming av utvendige kummer med reparasjoner i grunn
2023 Blending av takvinduer loft
2021 Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjen Firesafe AS
2021 Reparasjon av fasade bakgård, (Fakk oppg. 17 og 19) Mur & Pipeservice AS
2021 Installasjon av nødlys i alle oppganger/fellesareal Firesafe AS
2020 Installasjon av felles brannvarslingsanlegg Firesafe AS
2020 Bytte av alle branndører i fellesareal Firesafe AS
2020 Nytt callinganlegg i oppgang 19 Firesafe AS
2020 Bytte av systemlåser i hele borettslaget R. Bergersen AS
2020 Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene Jaco AS
2020 Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget Mur & Pipeservice AS
2019 Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom Aspelund Elektro
2019 Nye tørketromler i begge vaskeriene Jaco AS

2014	Utskiftning av lamper på loft og søppelr	
2013	Oppgradering av skråning i bakg¨rden	Nye lamper i sykkelrommene.
2012	Nye sykkelstativer og nye stigeledninger	og led-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.
2011	Utskiftning radiatorkraner	
2010	Oppussing trappeoppganger	
2010	Installasjon av utelamper ved inngang	
2010	Utskiftning av pumpe i fyrrom	
2009	Installasjon av fjernvarme	
2007	Baderomsrehabilitering	
2006	Beslag på dører i lofts- og kjellergangene, for å	
2005	Montering av overfyllingsvern på oljetank, etter k	
2004	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.	
2003	Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.	
2002	Rehabilitering av pipe til fyr.	
1998 - 1999	Rehabilitering av fasader på fremsiden, samt utski	
1989 - 1990	Utskiftning av alle vinduer.	

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
Selskapsnummer: 4033 **Selskapsnavn:** AS VØYENSVINGEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for AS VØYENSVINGEN 15

Organisasjonsnummer: 921217781
Møtet ble avholdt 11. mai kl. 18:00, Svingen kafe, Vøyensvingen 22.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bård Bergem Hauger er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Morten Spaniland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115.000,-. Styreleder mottar honorar i henhold til avtale med kr 140.000,-.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Atle K. Solberg

Følgende stilte til valg:
Atle K. Solberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Austnes
Jon Morten Spaniland
Ida Lovise Torske

Følgende stilte til valg:
Sverre Austnes
Jon Morten Spaniland
Ida Lovise Torske

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Fougner Bjerknes

Følgende stilte til valg:
Karoline Fougner Bjerknes

8. Vaskeri – innføring av betalingssystem og digital vaskeliste

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Aksjelaget har to vaskerier som kan benyttes av alle beboere i sameiet. Dette er et gode for fellesskapet. Forslagsstiller har derimot merket seg at kostnadene til reparasjon og vedlikehold har økt, uten at ordningen gir noen inntekter. Kostnadene dekkes i sin helhet over felleskostnadene, noe som går på bekostning av nødvendig oppsparing til vedlikehold av bygården.

Så langt i perioden 2025/2026 har sameiet hatt utgifter på kr 30 865,00 knyttet til vaskeriene. Forslagsstiller mener at en moderat egenbetaling vil kunne bidra til å redusere belastningen på felleskostnadene, samtidig som sameiet kan opprettholde en forsvarlig sparing til fremtidig vedlikehold.

Ved å gå over til et betalingssystem vil sameiet samtidig få en digital vaskeliste integrert i løsningen. Dette vil gjøre det enklere for beboerne å booke og avbestille vaske- og tørketider dersom man ikke benytter oppsatt tid. En slik løsning vil også redusere personavhengighet i administrasjonen av vaskelister og vil være mer miljøvennlig enn bruken av papirvaskelister som vi bruker i dag.

Forslag:
Det foreslås at sameiet går over til et digitalt bookingsystem integrert med betalingsløsning for vaskeriene. Pris settes til kr 20 per vask og kr 20 per tørk. Beboere vil kunne benytte en mobilapplikasjon (AirWallet) som gjøres tilgjengelig via en lenke.

Forslag til vedtak:
✕ **Ikke vedtatt.**

Bård Bergem Hauger/s/
Møteleder

Jon Morten Spaniland/s/
Protokollvitne

Vedtekter for
Vøyensvingen 15 boligaksjeselskap, org. nr. 921 217 781

Vedtatt på generalforsamling den 28.04.2006
Sist endret på generalforsamling 08.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vøyensvingen 15 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune

2. Aksjekapital

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr. 112.000,- fordelt på 70 aksjer à kr. 1.600,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeier i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, fylkeskommune, eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regner som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) en aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at erververen skal bli gyldig ovenfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det

foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

(5) Erverver plikter snarest mulig etter overtakelse å bestille navneskilt til callinganlegg og postkasse hos styret og betale Innflyttingsgebyr etter satser fastsatt av styret.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sel om det er vedtatt forbud mor dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Sistnevnte forutsetter at styret varsles om dette minst en uke før overlatingen skjer.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slekting i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiene grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på dette etter ekteskapslovens § 68 eller

husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter ovenfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listeverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeier har også ansvar for oppstaking av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Enhver ombygging av leiligheten som omfatter flytting av rørkoplinger, bærevegger eller større elektrisk arbeid må godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes. Styret skal ha saklig grunn for å nekte tiltak. Eventuelle kostnader knyttet til godkjenningen dekkes av søker.

(9) Ved bruk av aksjelagets forsikring skal aksjeeier som hovedregel selv betale den egenandel som til en hver tid påløper aksjelaget ved bruk av forsikringen. Men i de tilfeller der skaden oppstår på utstyr aksjelaget har vedlikeholdsansvar for, jf. våre vedtekter §4-2, frafaller kravet om egenandel og aksjelaget vil betale denne. Det samme gjelder i tilfeller der skadedyr er oppdaget og dette går over flere leiligheter. En forutsetting for dette punktet i sin helhet er at aksjeeier ikke har handlet uaktsomt og at beboers egen forsikring ikke dekker forholdet.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Selskapets vedlikeholdsplikter skal fordeles etter husleiebrøken.

5. Pålegg om salg

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikker

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran all andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret.

(1) Selskapets styre skal ha 3-5 medlemmer etter generalforsamlingens beslutning, samt 1 varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten er alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamling

8.1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen, skriftlig krever å få behandlet et bestemt angitt emne.

Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det kun avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekkning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar ovenfor selskapet, og heller ikke om søksmålet mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en

vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutninger eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forhold til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning.

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10-2 Forhold til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder regler i lov om aksjeselskap av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-2 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskuddet fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Husordensregler for Vøyensvingen 15 AS

Lagt fram og godkjent på ordinær generalforsamling mai 2021.
Sist revidert av generalforsamling april 2022

Velkommen til Vøyensvingen 15 AS

Formålet med disse reglene er å legge grunnlaget for et godt bomiljø i borettslaget, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier.
Aksjeeierne plikter å opplyse egen husstand, og eventuelt leietagere, om innholdet av disse reglene.
Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler inntil disse enten vedtas eller forkastes av påfølgende generalforsamling.
Henvendelser til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser beboere imellom bør imidlertid alltid først søkes løst internt.
Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av aksjeeiers forpliktelser mot borettslaget, og kan således i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (dvs. tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller borettslagets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden. Ved utleie er aksjeeier i siste instans alltid ansvarlig.
Har du noe du lurer på, ta kontakt med styret. Vår e-post adresse er: voyensvingen15@styrerommet.no

INNHOLD

§ 1 Utearealer
§ 2 Kjeller, felles trapperom, loft og ganger
§ 3 Avfall
§ 4 Vask og renhold
§ 5 Vaskeri og tørkeplasser
§ 6 Oppvarming
§ 7 Ro og orden
§ 8 Dyrehold
§ 9 Bad, WC og vannledninger
§ 10 Fremleie av leiligheten
§ 11 Styret
§ 12 Parkeringsplasser
§ 13 Internett - TV
§ 14 Ventilasjon
§ 15 Brannalarmanlegg
§ 16 Skader
§ 17 Nøkler
§ 18 Callinganlegg/postkasser

§ 1
UTEARIALER

1. Bakgården er et fellesareal og skal kunne brukes av alle. Bruk skjønn og pass på at aktivitet ikke er til sjenanse for andre beboere. Forlat alltid bakgården slik du selv ønsker å finne den.
2. Aktivitet i gårdsrommet skal holdes innenfor tidsrommet klokken 09:00-21:00, grunnet soverom som vender mot bakgården
3. Det er ikke tillatt med grilling i gårdsrommet. Dette kan vi gjøre i parken bak.
4. Når du er ferdig med å grille ber vi deg om ikke å sette grillen i bakgården. Her er det begrenset plass og mange barn som løper rundt omkring.
5. Pass på at inngangsdører til borettslaget holdes låst. Det er greit at dørene er åpen i tidsrom med mye aktivitet inn og ut av borettslaget. Men det forutsetter at en har oppsyn med døren.
6. Sparkesykler, akebrett og andre leker for barn må oppbevares i/ved lekekassene når det ikke er i bruk. Foreldrene har et spesielt ansvar for å følge opp dette.
7. Husk å ta inn lekene i vinterhalvåret hvis de ikke brukes.
8. Langs forstøtningsmuren mot skråningen er det plantet mange ulike typer urter. Dette er for fellesskapet

og du er hjertelig velkommen til å bruke av dem. Men ikke ta mer enn du behøver, så blir det nok til alle.
9. Merk at det som er plantet i grønnsakskassene på bakkenivå er privat og vi ber om at dette respekteres.
0. Vi har for tiden satt av ca. 10 plasser for egen grønnsakskasse i bakgården. Om du ønsker din egen, ta kontakt med bakgårdskomiteen.
1. Ved luking og annet hagearbeidet skal alt som kan komposteres legges i trekassen som står ved siden av kompostbeholderen (tørkeboden v/ nr. 13). Plast og annet skal resirkuleres i tråd med gjeldene regler.
2. Ved ønske om beplantning av skråningen ta kontakt med Styret eller bakgårdskomiteen. Husk at dette er et felles område og at det skal være tilgjengelig/glede for alle.
3. Private eiendeler skal som hovedregel ikke oppbevares i bakgården. Men det gjøres et unntak for leker, se punkt over. Har du noe du ønsker å dele med fellesskapet, ta først kontakt med styret før du eventuelt setter det ut.
4. Alt som står ute skal merkes med navn og leilighetsnummer. Dette gjelder også barneleker.

§ 2
KJELLER, FELLES TRAPPEROM, LOFT OG GANGER
1. Inngangspartier, trappeganger, felles kjeller- og loftsrom må være frie for unødige ting. Hensatte gjenstander vil bli fjernet av vaktmester og kastet uten varsel.
2. Sykler og sportsgjenstander bes settes i sykkelrommet i hver oppgang. Husk at døren alltid skal være låst når du forlater rommet.
3. Barnevogner har egen plass under trappen i 1. etasje. Merk at her skal det kun oppbevares barnevogner som er i bruk.
4. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller.
5. Lukene på taket (loftet) skal holdes lukket slik at fugler ikke flyr inn.
6. Beboerne må påse at lyset blir slukket i kjellergang og vaskeri når disse forlates.
7. Beboerne skal selv holde loft- og kjellerboder ryddige og rene for å minske faren for skadedyr o.a.
8. I den kalde årstiden må lufting i skje med forsiktighet, bare i korte perioder. Vinduene må ikke stå åpne om natten, selv ikke på sommertid. Den som setter opp vinduene har ansvaret for at de blir lukket.
9. Beboere som har egen frys/kjøl i boden tilkoplet strøm plikter uoppfordret å melde dette inn til Styret. For tiden betales et årlig gebyr for strøm på kr. 500,-
5. Det er ikke tillatt å oppbevare gass/propan og/eller andre brennbare vesker i boden på loftet eller i kjelleren. Dette skal som hovedregel oppbevares på veranda eller i garasjen om du leier en slik. Tillatt mengde propan/butan er i følge Direktoratet for Brannsikkerhet 23,1 kg, og 10 liter brannfarlige veske pr. boenhet.
6. Om du oppbevarer gass inne i leiligheten (f.eks til gasskomfyr), skal alarm for gassvarsling være montert der gassbeholderen er plassert.

§ 3
AVFALL
1. Alt avfall skal kastes i henhold til Oslo Kommunes regler for kildesortering. Det er en container for restavfall og en container for papir i hver oppgang. Hvis det er fullt i containeren i din egen oppgang, benytt en av de andre i oppgangene (13,15,17 eller 19).
2. Avfall skal ikke under noen omstendighet settes ut ved siden av containerne.
3. All papp skal brettes sammen så det tar minst mulig plass.
4. Glass og metall skal ikke kastes i restavfallet men leveres på kommunale henteplasser i nærmiljøet.
5. Ved inn og utflytting må beboere selv ta ansvar for kasting av flytte-esker og annet avfall som oppstår. Det samme gjelder også under oppussing. Borettslagets avfallscontainere er ikke dimensjonert for dette og slikt avfall må leveres inn på en av kommunens gjenbruksstasjoner.
6. Beboere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetting av avfall/gjenstander i fellesarealer inne og ute, utenfor containere, m.v., må påregne å betale alle kostnader borettslaget får i forbindelse med fjerning av dette. Ved utleieforhold vil regningen for dette automatisk bli tilsendt utleier.
7. Ved behov for fjerning av privat avfall må dette ikke midlertidig settes på fortauet, eller inntil veggen, i Vøyensvingen 13 - 19, men på gaten i ledig parkeringslomme. Dette fordi Oslo Kommune bøtelegger borettslaget for alt hensatt avfall på fortauet. Se også punkt 5.

§ 4
VASK OG RENHOLD
1. Vask og renhold av trapper og ganger utføres ukentlig av borettslagets renholder. Private dørmatter skal tas

inn den dagen renhold foretas.
2. Skotøy og søppelposer/annet avfall skal ikke settes utenfor leilighetene eller i trappeoppgangen.

§ 5
VASKERI OG TØRKEPLASSER
1. Vaskeri og tørkerom kan benyttes av beboerne etter påføring på liste.
2. Etter bruk skal alle maskiner tørkes av og eventuelt søl på gulv skal vaskes vekk.
3. I den kalde årstiden må lufting i vaskeriet skje med forsiktighet, bare i korte perioder. Vinduene må ikke stå åpne om natten, selv ikke på sommertid. Den som setter opp vinduene har ansvaret for at de blir lukket.
4. Banking og lufting eller risting av møbler, tøy, tepper, sengeklær eller lignende må kun foretas på lufteplassen.
5. Tøy må ikke tørkes fra balkonger eller fra vinduer.
6. På søn- og helligdager og etter kl 17.00 på dager før helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
7. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til en hver tid blir gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr. Som for eksempel maskiner i vaskeriet.

§ 6
OPPVARMING
1. Gården har felles oppvarming og varmtvann inkludert i husleien. Vi oppfordrer alle til å ha et bevist forhold til sitt forbruk. Sløsing fører til økte felleskostnader og belaster miljøet unødvendig.
2. Enhver beboer er forpliktet til å holde så pass temperatur i sin leilighet at vannledninger/radiator ikke kan fryse i vinterhalvåret.

§ 7
RO OG ORDEN
1. Bruk leiligheten slik at du ikke sjenerer andre. Bruk radio, TV, musikkanlegg og verktøy slik at naboene blir minst mulig forstyrret.
2.Aktiviteter som medfører sjenerende støy, som foreksempel banking og boring skal kun skje på hverdager mellom kl. 08:00 og kl. 20:00, på lørdager mellom kl. 09:00 og 17:00. På søndager er støyende aktivitet ikke tillatt.

Ved oppussing oppfordres det spesielt til å vise hensyn. Informer naboene om arbeidets gang og begrens støyen mest mulig. Særlig på kveldstid og i helgene er dette viktig.
3. Musikkundervisning må bare skje etter skriftlig tillatelse fra styret.
4. Ved spesielle anledninger hvor man ønsker å spille musikk o.l. ut over kvelden, skal naboene varsles i god tid. Merk at dette ikke fritar en fra de generelle regler om ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Husk at lyden forplanter seg lett i bygget, også mellom oppgangene.
5. På kveld og nattestid bes det tas spesielt hensyn ved gjennomgang i bakgården. Mange har soverom vendt denne veien og støy fra forbipasserende kan være plagsomt.
6. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.
7. Parabol/antenner, markiser, skilter eller lignende kan ikke settes opp uten at det på forhånd foreligger godkjenning fra Styret.

§ 8
DYREHOLD
1. Ved anskaffelse av husdyr må det søkes styret om godkjenning på forhånd.
2. Aksjeeier og familie forplikter seg til å gi husdyret et forsvarlig stell og tilsyn. Husdyrhold må skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
3. Aksjeeier og familie forplikter seg til å påse at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse for naboer og andre beboere. Støy som f.eks bjeffing, skraping, mjauing etc., skal ikke finne sted.
4. Hunder og katter skal til enhver tid være i kort stramt bånd innenfor boligområdet. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og for borettslagets eiendom. I denne sammenhengen vil vi også opplyse om at parken bak huset (ved Biermannsgården) ikke er et fristed der en kan slippe hundene løs. Dette er et område som er avsatt spesielt for barn og unge (egen stiftelse) og som derfor krever spesiell aktsomhet.
5. Aksjeeier og familie skal påse at husdyr ikke fører til uhygieniske forhold i leiligheten eller i borettslaget for øvrig. Hundeeiere skal til enhver tid ha med seg hundeposer og plukke opp avføring som hunden legger fra seg. Urinering på fellesområder skal omgående vaskes vekk. Katteeiere skal til enhver tid ha kattetoalett

tilgjengelig for katten inne i leiligheten.
6. Dyrehold som bare forekommer innendørs; innekatter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene.
7. Aksjeeier er ansvarlig for skader på borettslagets eiendom som er forvoldt av husdyret.
8. Ved klage fra noen av de andre beboerne om ulemper på grunn av husdyrhold skal styret innhente skriftlig redegjørelse fra husdyreieren om forholdet.
9. Ved mislighold av ovennevnte regler vil dette bli behandlet som brudd på ordensregler/vedtekter.

§ 9
BAD, WC OG VANNLEDNINGER
1. I toalettet må en ikke kaste uegnede ting som filler, bleier, sanitetsbind etc. Det må kun brukes toalettpapir.
2. Alt VVS arbeid skal være utført av autorisert installatør.
3. Det er ikke tillatt å installere oppvaskmaskiner og vaskemaskiner på varmtvannet. Det skal kun kobles på kaldtvann av autorisert rørlegger.
4. Ved behov for stenging av kraner (radiator/varmt og kaldt vann) utenfor egen leilighet, ta først kontakt med styret/vaktmester. Ved selvtekt er beboer selv ansvarlig for de feil som eventuelt måtte oppstå. Dette gjelder ikke ved akutte hendelser som f.eks. lekkasje o.a.

§ 10
FREMLEIE AV LEILIGHETEN
1. Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret. Ingen må flytte inn før slik godkjennelse foreligger. Se for øvrig våre vedtekter.
2. Aksjeeiere som har behov for overlating av bruk (utleie), må henvende seg til OBOS for registrering.
3. Gebyr for utleie er for tiden kr. 1 000,- Dette betales inn til OBOS i forbindelse med registrering av utleieforholdet.
4. Aksjeeier har ansvar overfor borettslaget for de skader og ulemper som borettslaget og de andre aksjeeierene måtte få ved hans overlating av bruk.
5. Leieboere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på forsiktighet. Dette gjelder for hele husstanden og for andre personer som er gitt adgang til bruk av leiligheten (husleielovens §§ 20 og 22).

§ 11
STYRET
1. Alle saker som ønskes tatt opp av Styret må sendes skriftlig. Send e-post til voyensvingen15@styrerommet.no
2. Meldinger fra styret til aksjeeierne skal betraktes på samme vis som husordensreglene.

§ 12
GARASJER
Borettslaget har 10 garasjeplasser for utleie. Retningslinjer for tildeling og bruk er som følger:
1. Ansiennitet til garasjeplass gis kun til aksjonærer som bor i egen leilighet.
2. Søknad om plass på ventelisten sendes styret
3. Ved utleie av leiligheten fryses ansienniteten på ventelisten.
4. Tildeling av garasjeplass gis kun til aksjonærer som bor i egen leilighet.
5. Ved utleie av leilighet vil styret tildele garasjeplass til første på ventelisten inntil vedkommende er tilbake.
6. Ved salg av leiligheten opphører leieretten.
7. Utleie eller overdragelse av leierett kan utleier(styret) dispensere fra i særlige tilfeller. Se paragraf 4 og 5 i leieavtalen for garasjeplass

§ 13
INTERNETT-TV
1. Borettslaget har inkludert i felleskostnadene et TV/Internett abonnement fra Telia. Ved ønske om oppgradering, eller mangler/feil, må beboer selv melde dette inn til tilbyder.

2. Flytting av tilkoplingspunkt for TV/Internett må gjøres av autorisert installatør. Beboer må selv kontakte Telia for nærmere avtale om dette.

§ 14
VENTILASJON
1. Gården er utstyrt med naturlig ventilasjon. Rent praktisk suges luft inn fra spalten over vinduene, gjennom leiligheten og ut av lukene på kjøkken og baderom. Luften føres videre opp til taket over gården. For at utsuget skal fungere tilfredsstillende må ventilene på bad og kjøkken rengjøres jevnlig. Det vil si vask av ventilen og støvsuging av rørdelen rett innenfor. Dette renholdet er beboers ansvar og bør gjøres minimum en gang pr. år.
2. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem. Det vil bla. spre matlukten til de øvrige beboerne i oppgangen og matfett som representerer en brannfare.
3. Montering av avtrekk gjennom eksisterende luker i yttervegg kan ikke gjøres uten at det på forhånd foreligger godkjenning fra Styret, da dette kan føre til undertrykk i den naturlige ventilasjonen.
4. Montering av nye luker i yttervegg kan ikke gjøres da dette regnes som fasadeendring.

§ 15
BRANNALARMANLEGG
1. Gården er utstyrt med et felles brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og fellesareal. Aksjeeier plikter å sette seg inn i hvordan dette fungerer.
2. Ved utleie er eier pliktig til å informere leietaker om hvordan brannvarslingsanlegget fungerer.
3. Ved nødvendig kontroll/vedlikehold av anlegget plikter beboer å være til stede eller levere nøkkel til vaktmester/Styret.
4. Ved manglende tilgang til leiligheten på avtalt tidspunkt, må beboer selv betale kostnad for ny kontroll.
5. De detektorer/sirener som er plassert i hver leilighet må ikke dekkes til, flyttes på, eller endres med hensyn til virkemåte. Ved behov for service kontakt Styret.

§ 16
SKADER
1. Aksjeselskapets eiendom er forsikret i Tryg Forsikring, polise nummer 7772523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessigere tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
2. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
3. All skader skal meldes til Styret. Send e-post til voyensvingen15@styrerommet.no
4. Ved bruk av aksjeselskapets forsikring må aksjonær selv betale selskapets egenandel. For tiden (mars-22) er dette kr. 6 000,- pr. tilfelle. Ved vannskader er egenandelen på kr. 10 000,-
5. I de tilfeller der skaden oppstår på utstyr borettslaget har vedlikeholdsansvar for, jfr våre vedtekter §4-2, frafaller kravet om egenandel og borettslaget vil betale denne. Det samme gjelder i tilfeller der skadedyr er oppdaget og dette går over flere leiligheter. En forutsetting for dette punktet er at aksjeeier ikke har handlet uaktsomt og at beboers egen forsikring ikke dekker forholdet.
6. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
7. Den enkelte beboer er ansvarlig for utbedring av eventuelle riper og skader som oppstår i oppgangen ved inn- og utflytting.

§ 17
NØKLER
1. Borettslaget har felles systemnøkkel for inngangsdører og tilgang til alle fellesaialer. Det er beboers ansvar at disse ikke kommer uvedkommende i hende.
2. Nøkler skal bestilles hos Styret. Uoriginale kopier av systemnøkler vil bli konfiskert av Styret. Kostnad forbundet med låseskifte som skyldes bruk av uoriginal systemnøkkel, belastes aksjeeier.

§ 18
CALLINGANLEGG/POSTKASSER
1. Alle postkasser skal være merket med hvite skilt. Klistrelapper tillates kun i korte perioder i påvente av bestilt skilt.
2. Navneskilt for callinganlegg og postkasser bestilles hos styret.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

2221

BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 4 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

~~Maridalsveien~~ ~~gate~~ nr. ~~78~~
Vøiensvingen 15

g.nr. b.nr. parsell av bnr.

~~xxxxxxxxx~~

Melding om ansvarshavende Innsendes senere.

Arbeidets art:

Nybygg av boligblokk i 4 etasjer + kjeller og unneretasje med garasjer.

(fortsettelse se baksiden).

Det søkes dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens (vedtektenes) § § 71, 2 vedr. gesimshøide 16,35
§ 104, 2 vedr. etasjehøide 2,5o m.

byggeforskriftenes kapitel §

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

Maridalsveien 72, 76 og 82 samt Vøiensvingen nr. 11.

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 26 - 6 - 52.

eier: Bjørnungens Cegart
Adr.:

anmelder: Arne Chr. Olstad
adr.: arkitekt m.n.a.l.
telf.: Rosenkrantzgt. 17 telefon 42 22 58

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hjorth arkitekter
Neuberggata 7 A
0367 OSLO

Dato: 01.02.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201216694-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jon Erik Reite Bang	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 19	Eiendom:	219/242/0/0
Tiltakshaver:	Lars Falk Petersen	Adresse:	Vøyensvingen 19, 0173 OSLO
Søker:	Hjorth arkitekter	Adresse:	Neuberggata 7 A, 0367 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 19

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 9. januar 2013.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2013 av:

Jon Erik Reite Bang - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Lars Falk Petersen, Vøyensvingen 19, 0173 OSLO, larsfp@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 26082015

Saksnr: 200506837-44

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Vøyensvingen 15, 17 og 19

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199902385
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4179

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. RAP -199902385 datert 30.04.2004, revidert 08.11.2004. og 22.06.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*
3.1 Arealbruk
Det tillates etablert kontorer og barnehage i lavblokkens 1.etasje. Det kan settes av inntil 100 m² til barnehage. Eksisterende bygning i Kingos gate 22 bør inngå som en del av et nytt anlegg for eiendommen. Barnehagen skal disponere et areal utendørs på minimum 150 m². Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. leilighet.

3.2 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

3.3 Plassering og høyde
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet.

3.4 Utforming
Punkthusene skal ha tak med ensidig fall mot øst på maksimalt 5 grader. Punkthusene skal ha pussede eller slemmede fasader i lys farge. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 1 meter utenfor viste byggegrenser. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Bygninger og utearealer skal utformes med god tilgjengelighet.

3.5 Avkjørsel og parkering
Området skal ha avkjørsel fra Kingos gate, via felt B1, som vist med piler på plankartet.
Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Leilighetssammensetning
De nye boligene skal samlet ha en leilighetssammensetning med minst 30 % 4-roms leiligheter eller større, maksimalt 30 % 2-roms leiligheter og ingen 1-roms leiligheter.

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

4-roms leilighet	minimum BRA = 100m²
3-roms leilighet	minimum BRA = 80m²
2-roms leilighet	minimum BRA = 60m²

3.7 Utomhusplan
Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Rampe langs østsiden av Uelandsgate 57, mellom øvre og nedre del av gårdsrommet, skal opprettholdes. Eksisterende store edelløvtrær skal bevares så langt det er mulig.

§ 4. *Spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11)*
4.1 Arealbruk
Eksisterende forretnings- og kontorlokaler tillates opprettholdt. Eksisterende barnehage i Vøyensvingen 20 og 22 tillates opprettholdt. Det skal settes av minimum 500 m² uteareal.

4.2 Utforming
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller

karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

4.3 Retningslinjer for fasadetiltak
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på hvordan tiltaket forholder seg til "Retningslinjer for fasadetiltak på bygninger i Iladalen" datert 16.11.2004.

4.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse for rehabiliteringstiltak på bygning eller utomhusarealer, skal det sendes inn utomhusplan sammen med søknaden. Planen skal gi mest mulig helhetlige løsninger på tvers av enkelteiendommer. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle deler av uteområdet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. Spesialområde bevaring av kirke, felt C

5.1 Utforming, plassering og høyde
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Avkjørsel og parkering
Avkjørsel til kirken skal være fra Søren Jaabæks gate. Parkeringsplasser for kirken skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune innenfor egen eiendom.

§ 6. *Fellesbestemmelser*

6.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttelses tiltak, skal vedlegges søknad(er) om tillatelse for byggetiltak. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

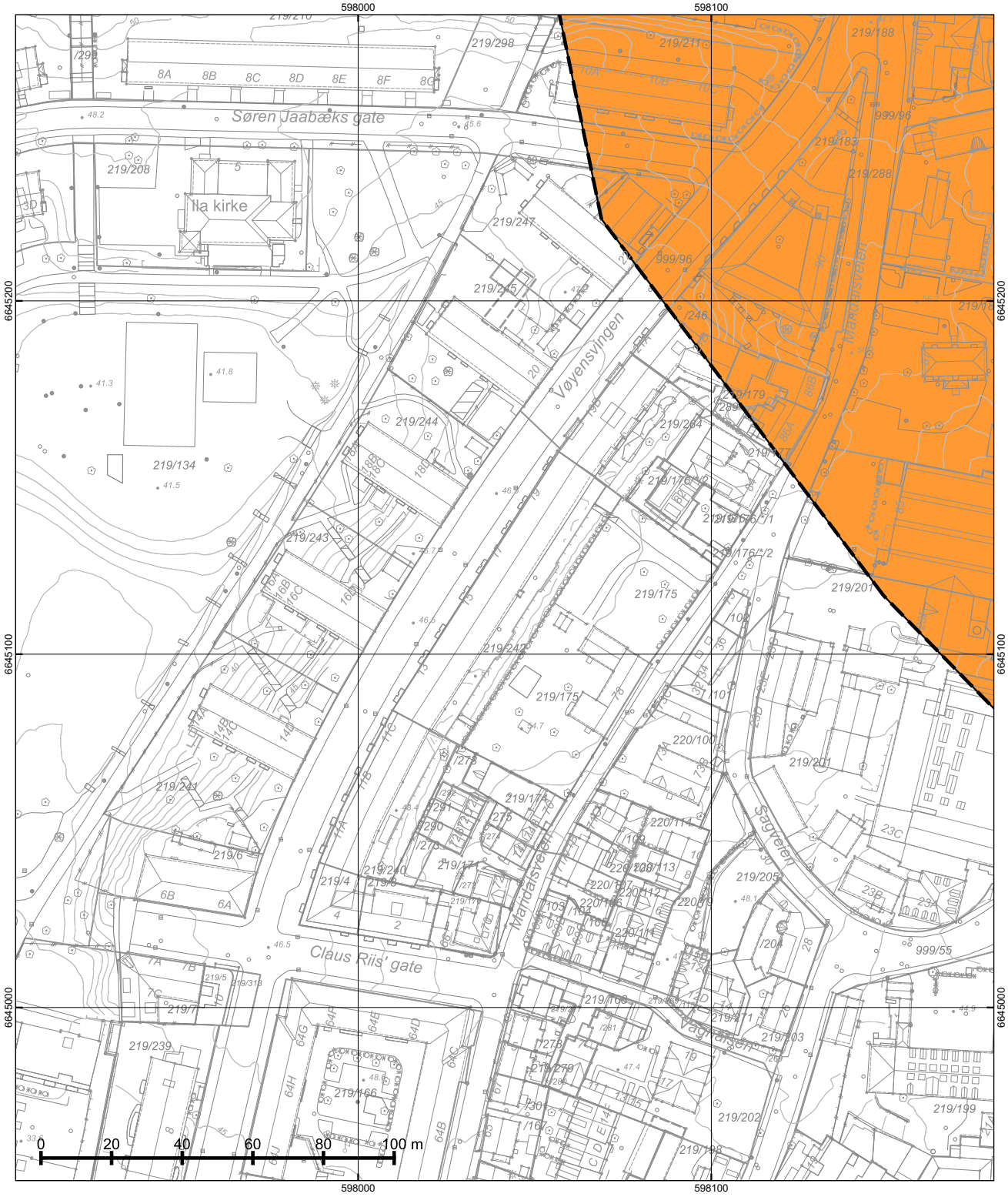
Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

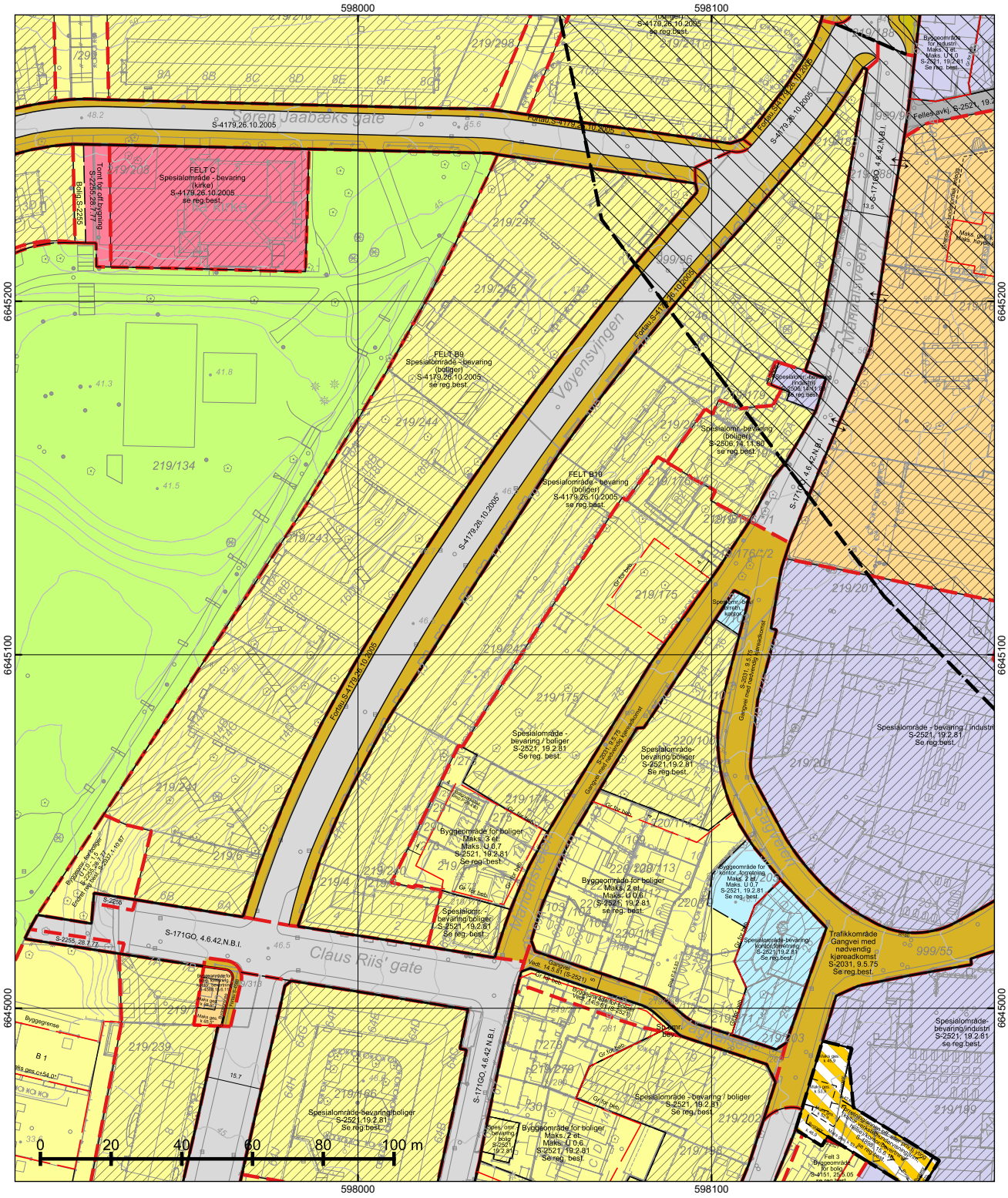
PlottID/Best.nr: 159061/ 86534430
Adresse: Vøyensvingen 19
Gnr/Bnr: 219/242

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159061/ 86534430
Adresse: Vøyensvingen 19
Gnr/Bnr: 219/242

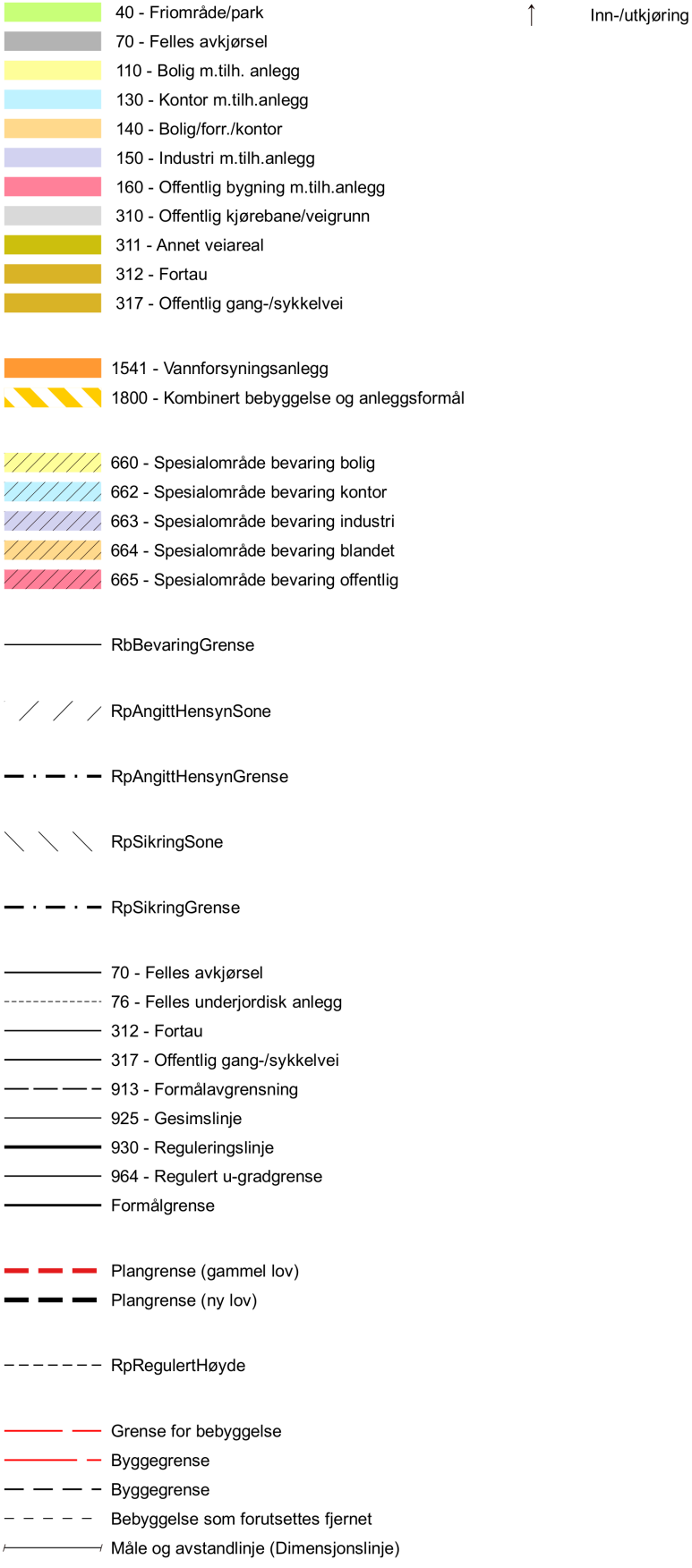
Deres ref.:
Kommentar:

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

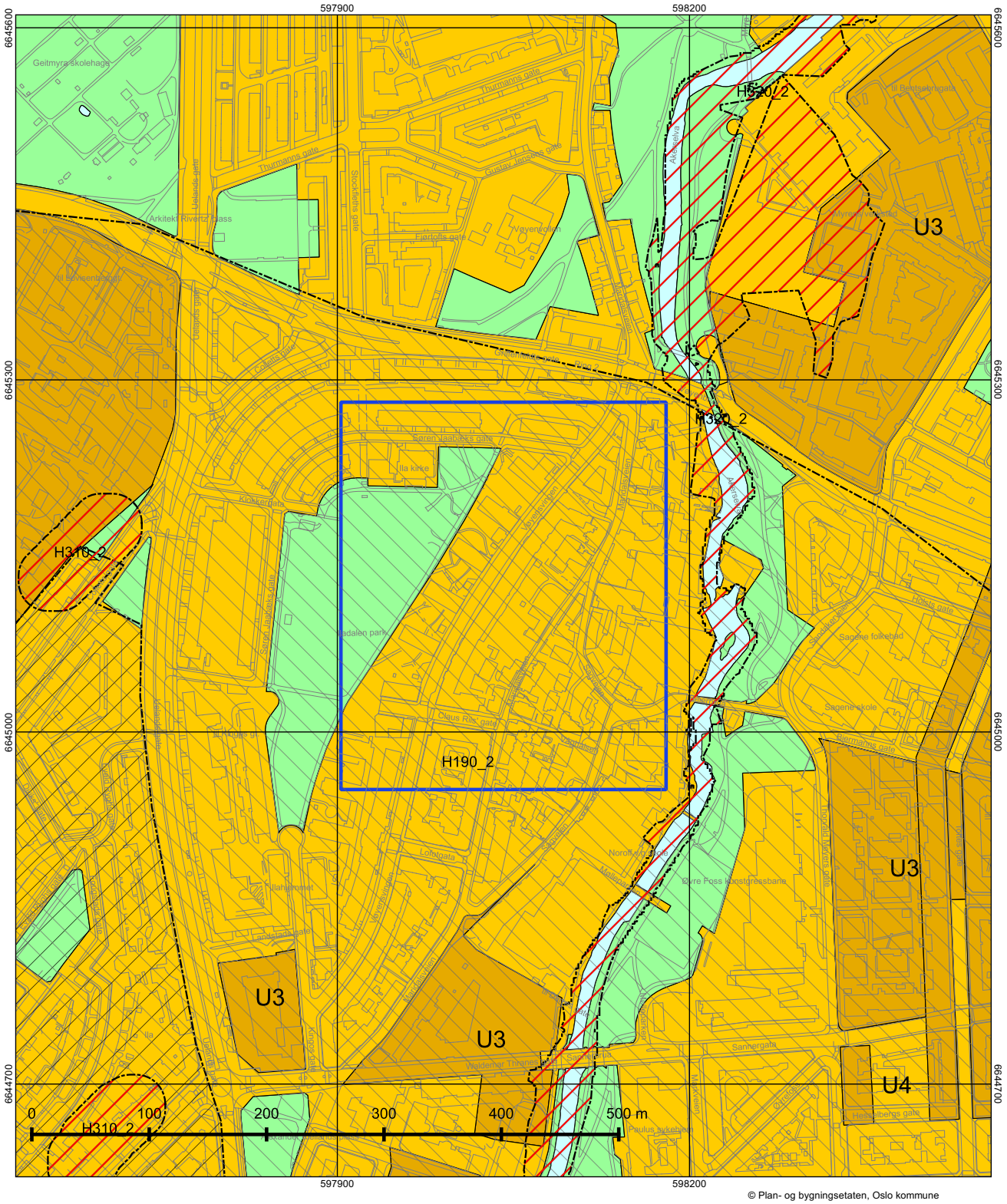
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159061/86534430
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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vøyensvingen 15

Kfr V Dgb.nr. 1739/1953
17. juni

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll 34side 388
Tekst: » » » »
J.-nr. 880–1952/53.

MÅLEBREV

År 1953, den 12. juni ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en del av Gnr. 219 Bnr. 242.

grunnen nr. 78 Maridalsveien.

Forretningen administrertes av oppmålingsjefen i Oslo ved ass.ingeniør F. Kierulf.

Kartvitne var A. Berg.

Skriftlig varsel var sendt til: O.r.sakfører Halvor Erichsen og Den Biermannske Skoles Legat v/H. Olsen for nr. 78 Maridalsveien, ingeniør Karl Nord for nr. 82 Maridalsveien og Realbanken A/S for nr. 11 Vøyensvingen.

Ved forretningen møtte: H. Olsen på vegne av Den Biermannske Skoles Legat, direktør Jens Pran for nr. 78 Maridalsveien, ingeniør Karl Nord for nr. 82 Maridalsveien og bestyrer Skyberg på vegne av Realbanken A/S for nr. 11 Vøyensvingen.

Etter rekvisisjon av o.r.sakfører Halvor Erichsen på vegne av Den Biermannske Skoles Legat måltes en del av grunnen som i samsvar med delingsplan godkjent av byplansjefen den 27/4-1953 skal gis eget matr.nr.

Grunnens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med null-punkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 12. 51. R. A.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Grensebeskrivelse:

Grensene måler i meter: Mot nord 12,00 - 10,00, mot øst 83,92, mot sør 1,45 - 8,57 - 12,06, mot vest 87,00.

Arealet utgjør 1881,0 m2 som trekkes fra grunnen nr. 78 Maridalsveien og gis eget matr.nr. 15 Vøyensvingen.

Forretningen sluttet.

Eugen Lund.

F. Kierulf.

A. Berg.

A. E. Mysen.

K a r t

over

den del av grunnen nr. 78 Maridalsveien

som gis eget matr.nr. 15 Vøyensvingen.

Areal - 1881,0 m2.

M.1/500.

Tegning

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

DAGBOKFØRT

22.FEB.82 002046

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

§ 8. Bruk.

E R K L Æ R I N G Gnr. 219 Bnr. 242

vedrörende Vøyensvingen 15

81/4145
Bygningskontrollens jnr.

Bruksendring fra kjellerrom til kontor
Bruksendringens art.

Den 15.1.82 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan av 28.7.77 (S 2255)

i anledning midlertidig tillatelse for Hallvard Løken A/S til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overföres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphöre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 20.01.1982

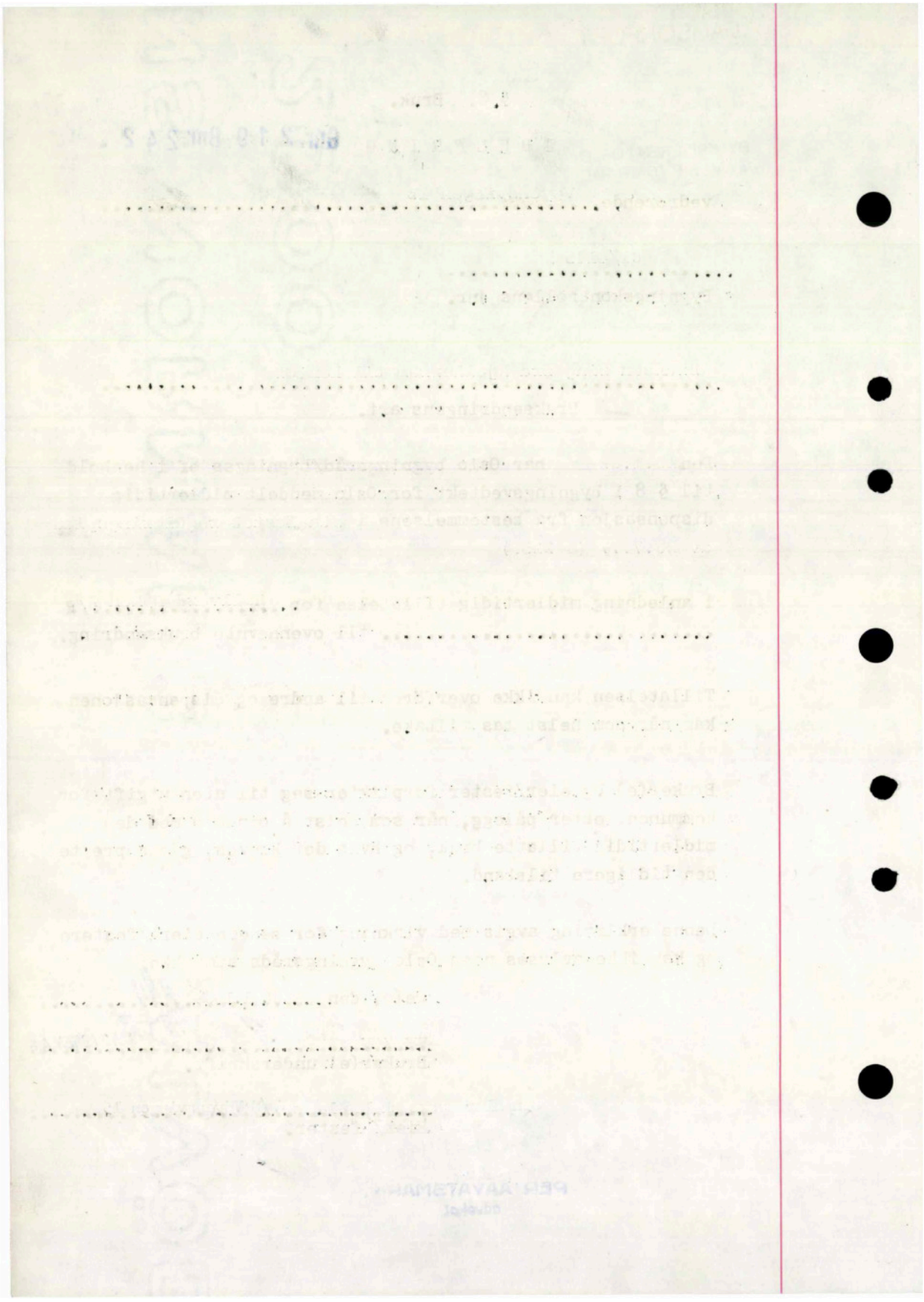
HALLVARD LÖKEN A.S
Bruker(e) underskrift.

Den Biermanske skoles legat/A/S Vöyensvingen 15
Eier/ fester.

PER AAVATSMARK
advokat

2 fr. all.
1 vedlegg

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

§ 8. Bruk.

DAGBOKFØRT
21.AUG79 14353
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE

E R K L Æ R I N G

vedrörende Vøyensvingen 15

79/569
Bygningskontrollens jnr.

Gnr. 2 1 9 Bnr. 2 4 2 .

Bruksendring fra kjellerrom til kontorer
Bruksendringens art.

Den 14.5.79 har Oslo ~~bygningsråd~~/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i stadfestet reguleringsplan av 28.7.77 (S-2255)

i anledning midlertidig tillatelse for ~~Byggelederfirmaet~~ Hallvard Løken til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overföres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til uten utgift for kommunen, etter pålegg, når som helst å opphöre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 30.5.79

BYGGELEDER-FIRMAET HALLVARD LØKEN

Bruker(e) underskrift.

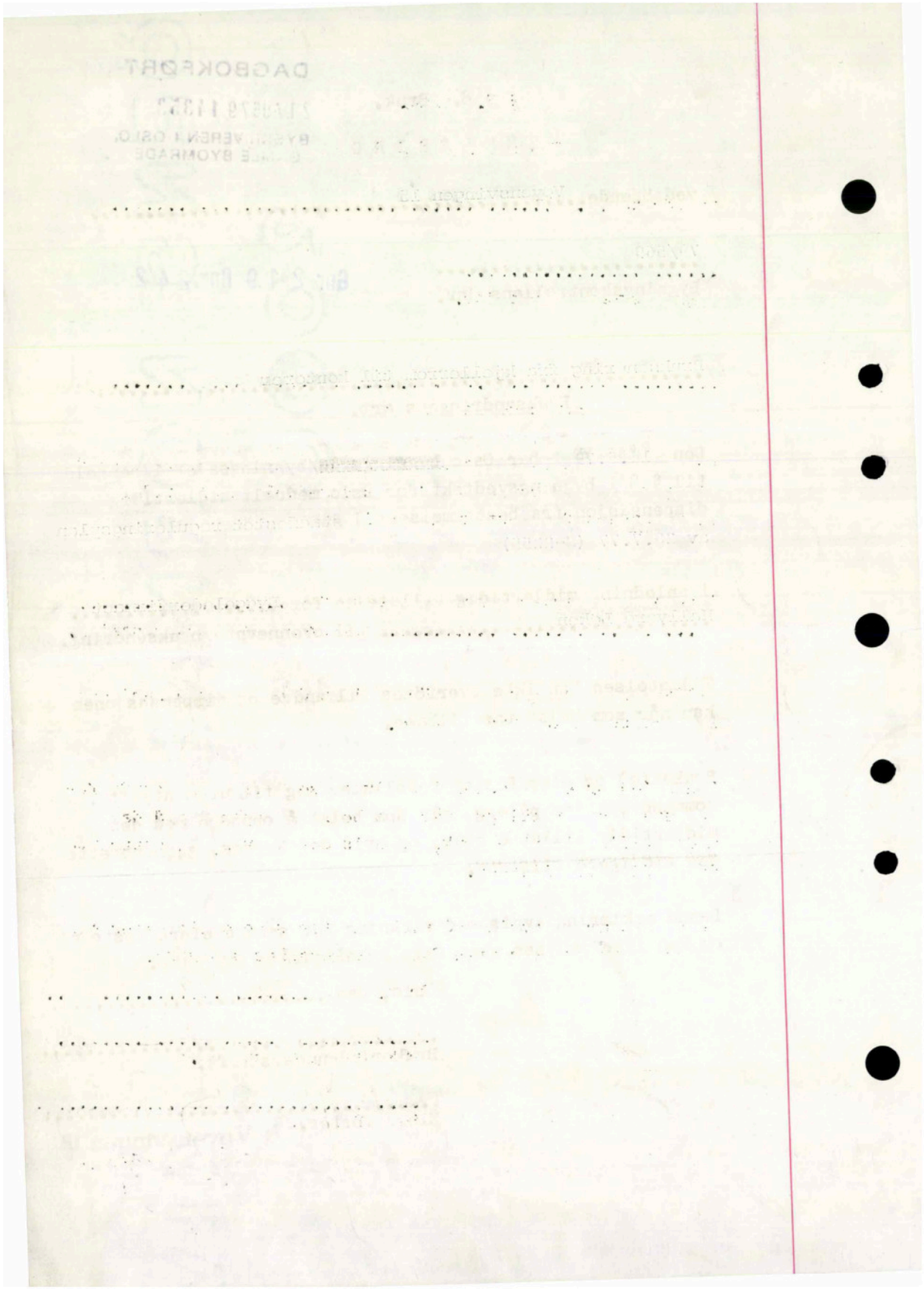
Eier/ fester: ¼ Vøyensvingen 15

Den Biermanske skoles legat.

HØYESTERETTSADVOKAT JAN DANIEL STEEN

1 fullmakt og 1 fullmakt bevar her.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Dgb.nr. 1853 1953
29. juni

Stempelmerker kr. 1060.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 29/6 - 1953
av Bypk. i Oslo dist.

FESTEKONTRAKT
OG
PANTEBREV.

Gnr. 219 Bnr. 272

Undertegnede
Den Biermannske Skoles Legat, som grunneier,
bortfester herved til medundertegnede,
A/S Vøyensvingen 15, som fester,
for et tidsrom av 99 - nittini - år fra 1. juni 1953 å regne, vår eiendom, matrikkelnummer 15 til Vøyensvingen i Oslo. Eiendommen støter til Vøyensvingen og omfatter den del av vår eiendom, matrikkelnummer 78 til Maridalsveien, som ifølge Oslo Byplankontors situasjonskart av 2. august 1952 kan bebygges med en boligblokk, og dessuten den grunn av samme eiendom som støter opp til boligblokkens østre byggelinje inntil en avstand av 10 m. fra byggelinjen. I syd og nord støter arealet til nabogrensene.

Kart - og oppmålingsforretning vedrørende arealet er rekvirert. Omkostningene hermed bæres av festeren.

Eiendommen bortfestes i den stand hvori den nu befinner seg, med alle tilliggende rettigheter og forøvrig på følgende betingelser:

1. Festeren overtar de bygninger på eiendommen som skal rives i forbindelse med bebyggelsen av det festede areal og betaler herfor kontant kr. 15.000,- femten tusen kroner - innen 1. oktober 1953.

2. Festeren forplikter seg til etter anvisning av grunneieren å opparbeide som friareal den ubebyggede grunn på hele den opprinnelige eiendom, og til å anvende hertil inntil kr. 10.000.- - ti tusen kroner -.

3. Mulige refusjoner til kommunen eller andre for gateopparbeidelse mot Vøyensvingen betales av festeren.

4. Den årlige festeavgift skal utgjøre kr.3.450.- - tre tusen firehundredeogfemti kroner - tilsvarende 3 % - tre prosent - av den festede eiendoms verdi, kr.115.000.- ifølge pristakst av 30. januar 1953. Takstomkostningene bæres av festeren.
Såvel grunneier som fester kan, når 20 år er gått av festetiden og senere hvert tyvende år fremover, kreve avholdt ny pristakst eller annen offentlig verditakst over den festede eiendom. Overensstemmende med § 16 i kgl.res. av 19/12 1947. Festeavgiften blir da å beregne av den nye takst efter vanlig rente gjeldende på den tid, med virkning fra første forfall i den følgende tyve-årsperiode. Takstomkostningene bæres i tilfelle av den part som krever taksten.
Festeavgiften betales i festetiden uoppfordret til grunneieren forskuddsvis hvert halvår, nemlig hver 1. juni og hver 1. desember, første gang 1. juni 1953. Betales ikke avgiften i rett tid, svares etterskuddsrente med 4½ % p.a.

5. Grunneieren skal for sitt krav på festeavgift i henhold til nærværende kontrakt ha 1. prioritet i tomten med påstående bebyggelse for 1 år foruten retten til fremtidig avgift.

6. Alle skatter og avgifter som i festetiden pålegges den festede eiendom og den bebyggelse som blir oppført på eiendommen, skal betales av festeren.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

7. Festeren har i festetiden rett til å bebygge og utnytte eiendommen i den utstrekning han finner formålstjenlig og som kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

8. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin rett etter nærværende kontrakt tillike med de på eiendommen stående bygninger.

9. Såfremt festeren overdrar sin rett, inntrer den nye fester i den eldres rettigheter og forpliktelser overfor grunneieren.

10. Dersom to på hinannen følgende forfaldne halvårlige avgiftsterminer ikke betales innen 1 - en - måned etter at skriftlig varsel til festeren med frist som nevnt er gitt, er grunneieren berettiget til å anse festet for brutt og til uten lovmål og dom å sette festeretten med bygninger til tvangsauksjon, idet festeren i så fall frafaller retten til frist etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse av tvangsauksjon etter samme lovs § 111. I tilfelle som foran nevnt har dog de som har tinglyste rettigheter i den på eiendommen stående bebyggelse, krav på underretning i rekomandert brev om de misligholdte forpliktelser, forsåvidt deres adresse er kjent eller kan bringes på det rene. Nevnte rettighavere har deretter rett til å inntre i festekontrakten mot senest 1 - en - måned fra mottatt underretning å fremsette krav herom og samtidig å erlegge skyldig avgift med renter og påløpne omkostninger.
Den dårligst prioriterte har første rett.

11. Ved festetidens utløp kan grunneieren etter valg enten innløse de på eiendommen stående bygninger etter offentlig verditakst eller fornye festekontrakten for nye 99 - nittini - år mot årsavgift etter offentlig takst. Ønsker i siste fall festeren ikke å fornye festet, skal han straks og uten utgift for grunneieren fjerne den på eiendommen stående bebyggelse.

12. Oppstår der mellem partene tvist om fortolkningen av nærværende kontrakt eller forhold som omhandles i kontrakten, blir tvisten med bindende og endelig virkning å avgjøre av en voldgiftsrett med tre medlemmer, som alle oppnevnes av Justitiarius i Oslo Byrett. Voldgiftsretten avgjør i tilfelle også hvem som skal bære voldgiftsomkostningene.

13. Utgifter til stempel og tinglysning samt øvrige vanlige utgifter i anledning opprettelsen av nærværende kontrakt bæres av festeren.

14. Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen på tomta skal: Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.
Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift), så fremt han har betinget seg panterett i bygningen for festeavgiften.

Oslo, den 15/6 1953.

Som grunneier:
Den Biermannske Skoles Legat
H.Thoresen Henry Olsen.

Som fester:
A/S Vøyensvingen 15
Annfin Knudsen, Sv.Taije-Andresen
Ragna Vormstad Egil Flaatin
Harry Johansen.

Undertegnede bekrefter at egenhendig har underskrevet foranstående festekontrakt i mitt/vårt nærvær, og at de er over 21 år.

Halvor Erichsen, o.r.sakfører.
Haakon Hoel
Jens Pran

Notater

Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2802260230 / Haakon Landmark-Høyvik, tlf. 48184513
Vøyensvingen 19, 0458 Oslo
Aksje nr. 63 i Vøyensvingen 15 AS, org.nr. 921217781

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

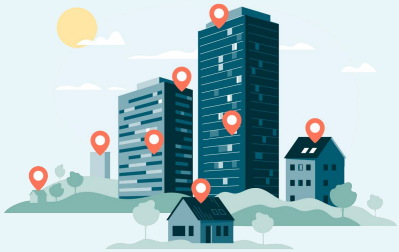
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2802260230
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.10.2026

Haakon Landmark-Høyvik
Eiendomsmegler

481 84 513
haakon.landmark-hoyvik@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål
Sognsveien 70A, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no