

Vøyensvingen 11A



Velkommen til

Vøyensvingen 11A



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

Grønne omgivelser v/Iladalen

Gjennomgående og sjarmfull 3-roms med vestvendt balkong. Originale tregulv og peis. Idyllisk ved Alexander Kiellands plass

Prisantydning	7 390 000,-
Fellesgjeld	186 594,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	7 590 787,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 896,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1949
Megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no




RELAX



Kort fortalt

Velkommen til Vøyensvingen 11A!
En særdeles lys og pen 3-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt balkong, ettermiddags- og kveldssol, og peis. Leiligheten ligger i et meget attraktivt og populært boligområde i Vøyensvingen, like ved Alexander Kiellands plass og Iladalen. Videre kan leiligheten friste med originale tregulv, store vindusflater og generøs takhøyde. Planløsningen er gjennomgående og innholdsrik, med luftige rom og smarte løsninger.

Her får du en sjarmerende leilighet med kort vei til "alt"!

Høydepunkter:

- Gjennomgående 3-roms
- Vestvendt balkong med ettermiddags-/kveldssol
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Internett inkludert
- Idyllisk v/Iladalen park
- 5 min. gange til Alexander Kiellands plass
- Stort bad m/opplegg for vaskemaskin
- Originale tregulv
- God lagringsplass

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

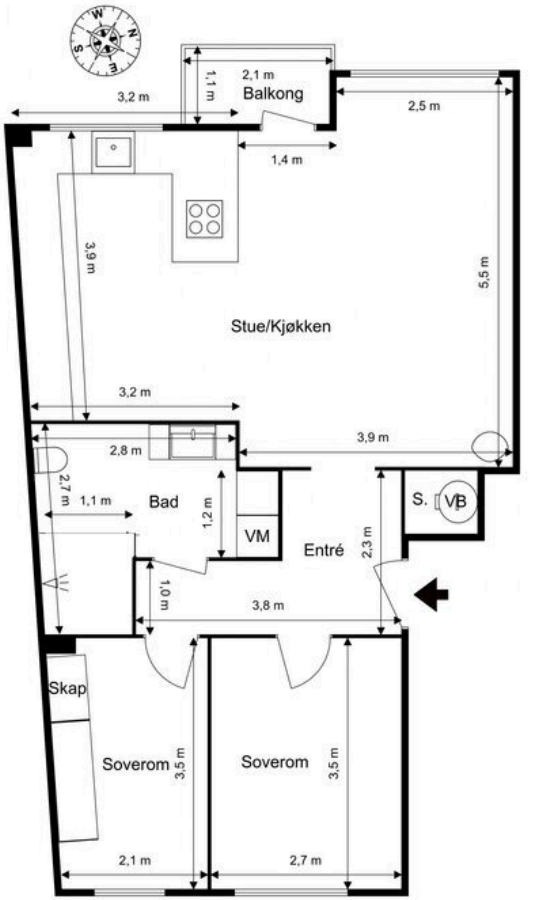
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 2 kvm. Vestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod 1, kjellerbod 2
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Vøyensvingen 11A

2. Etasje

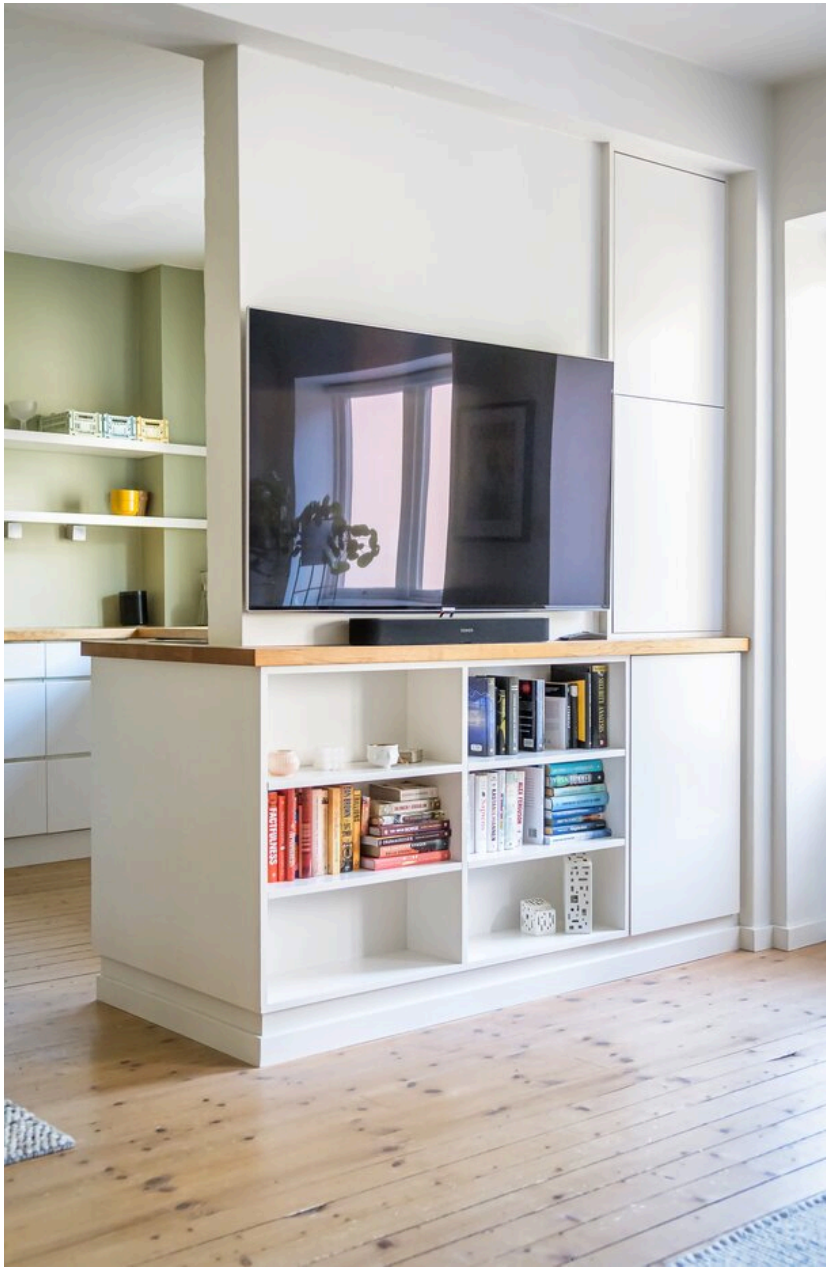


FIDENS

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.

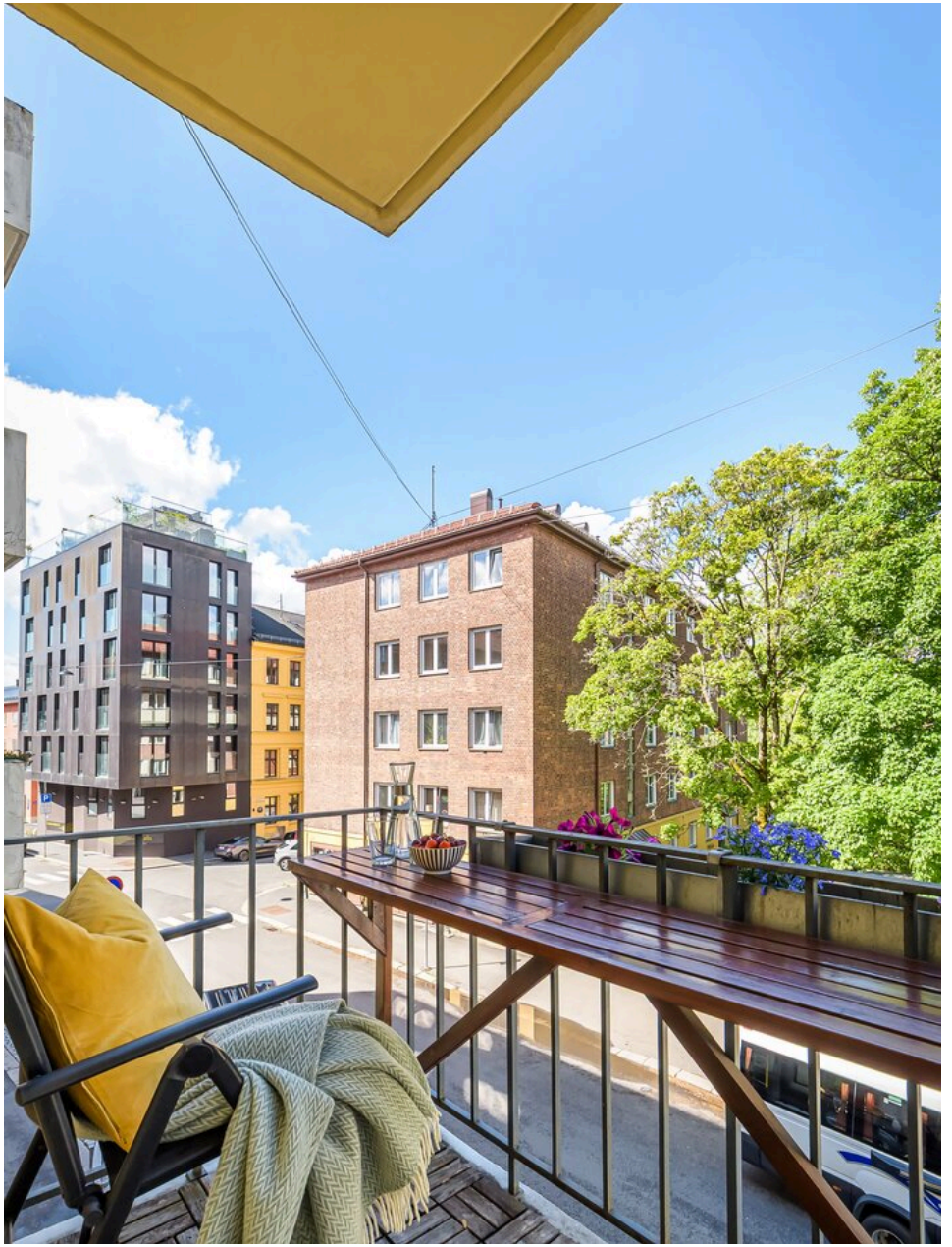
Forklaring av bilde/rommet






RELAX





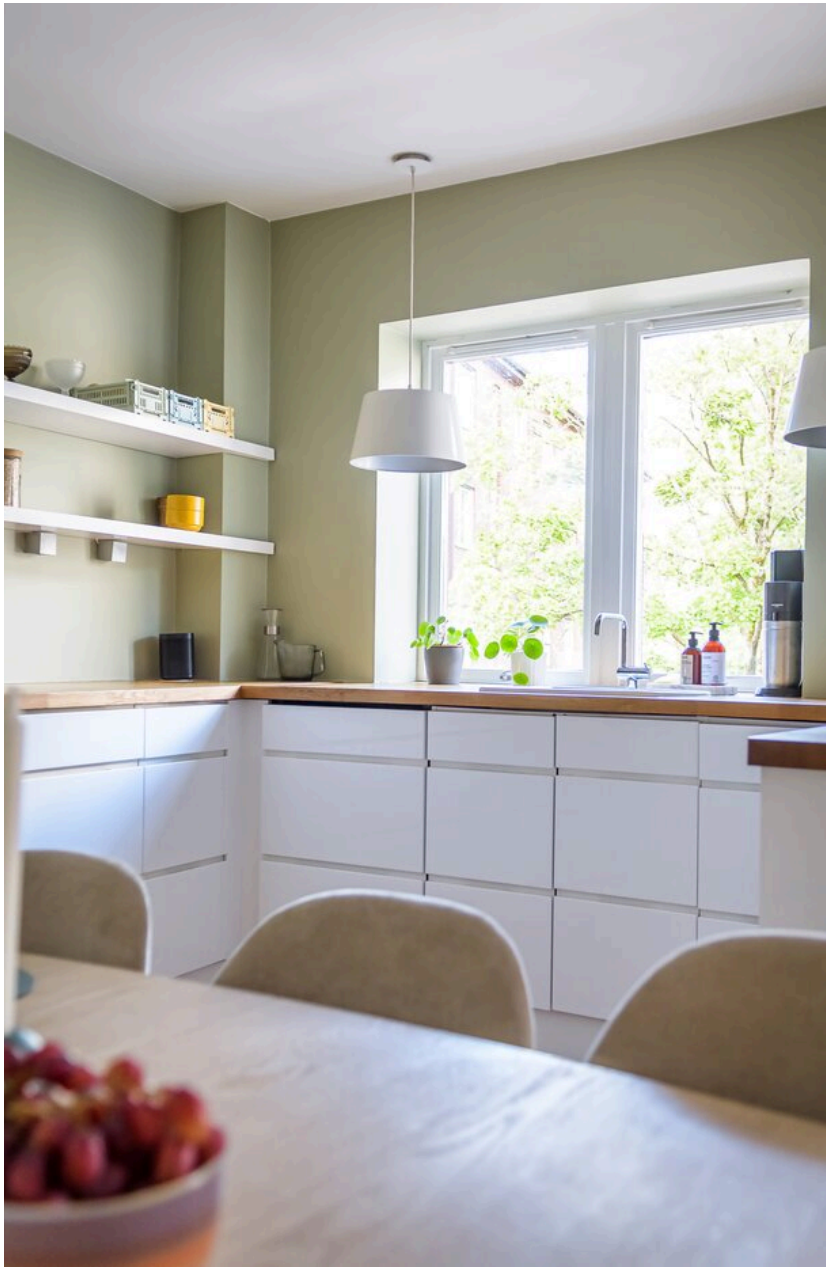










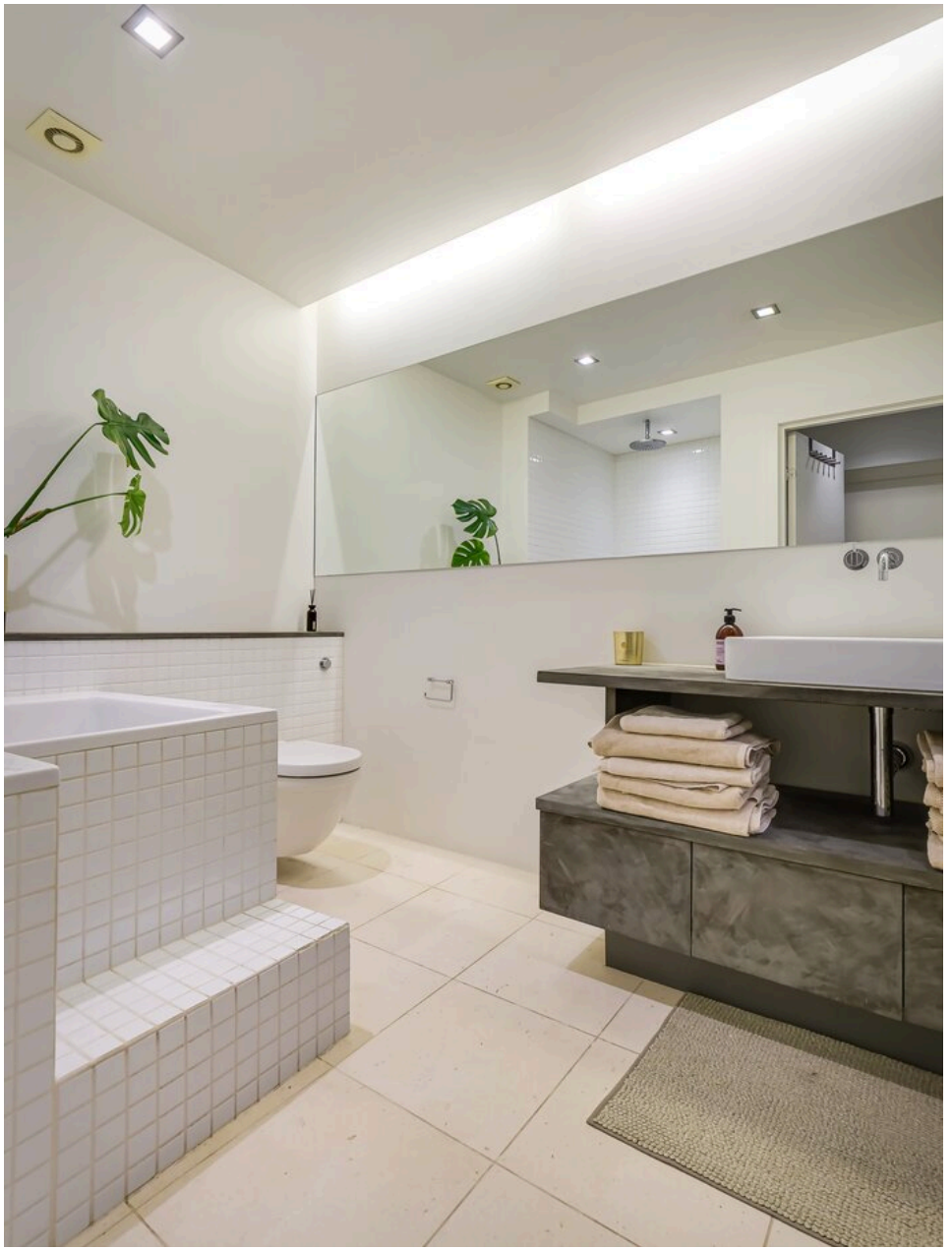


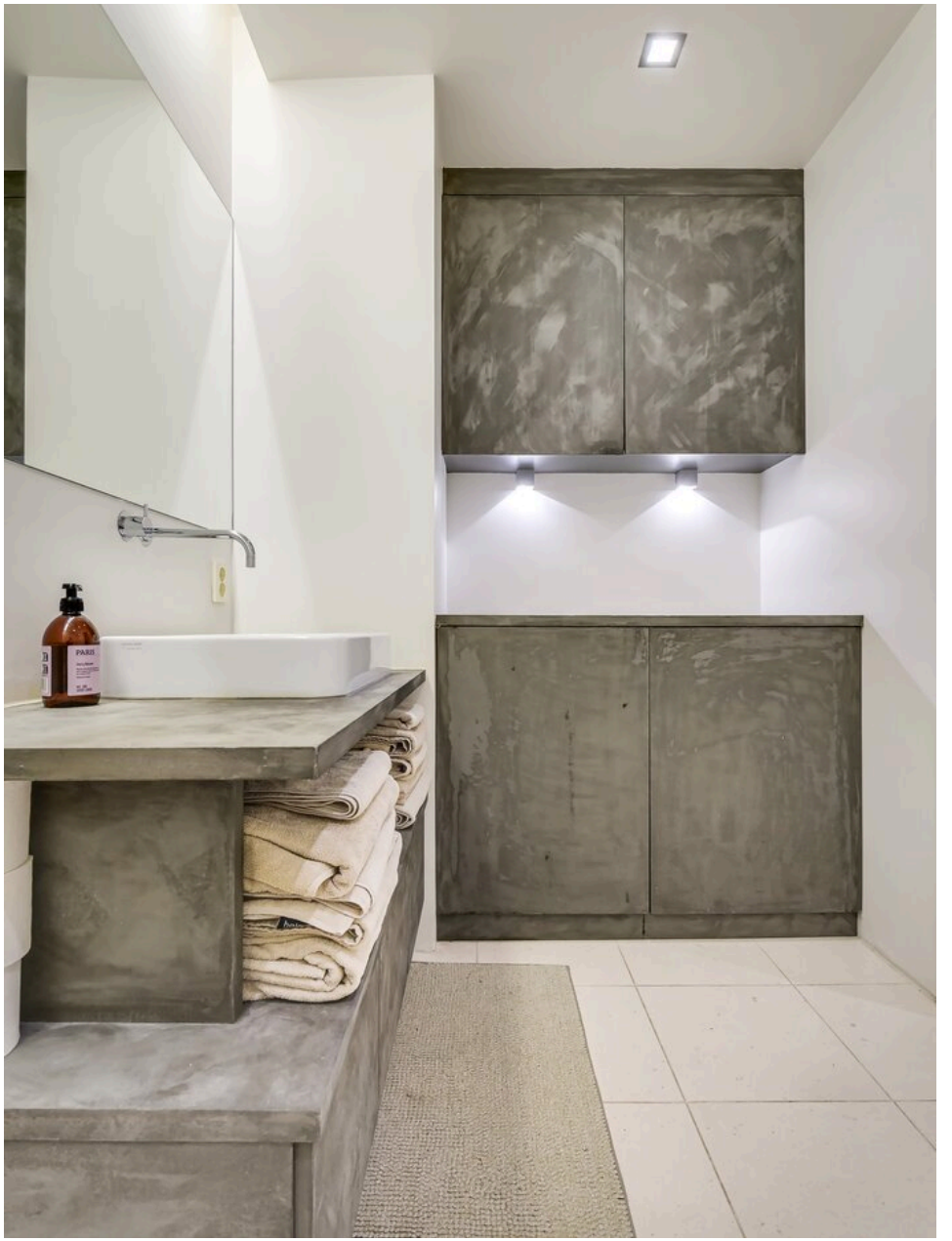






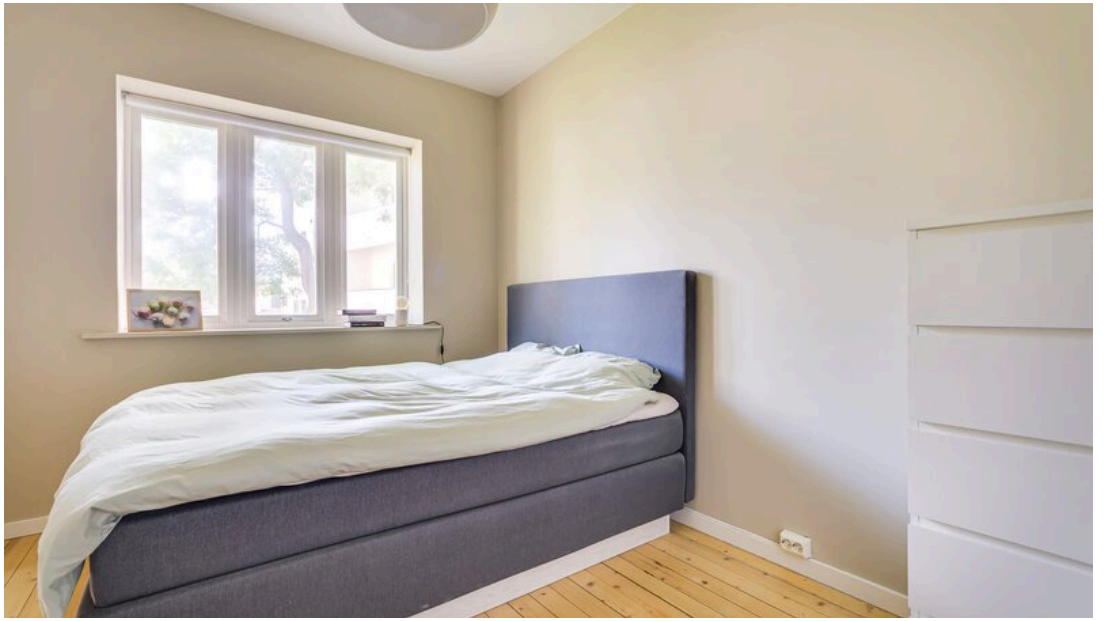


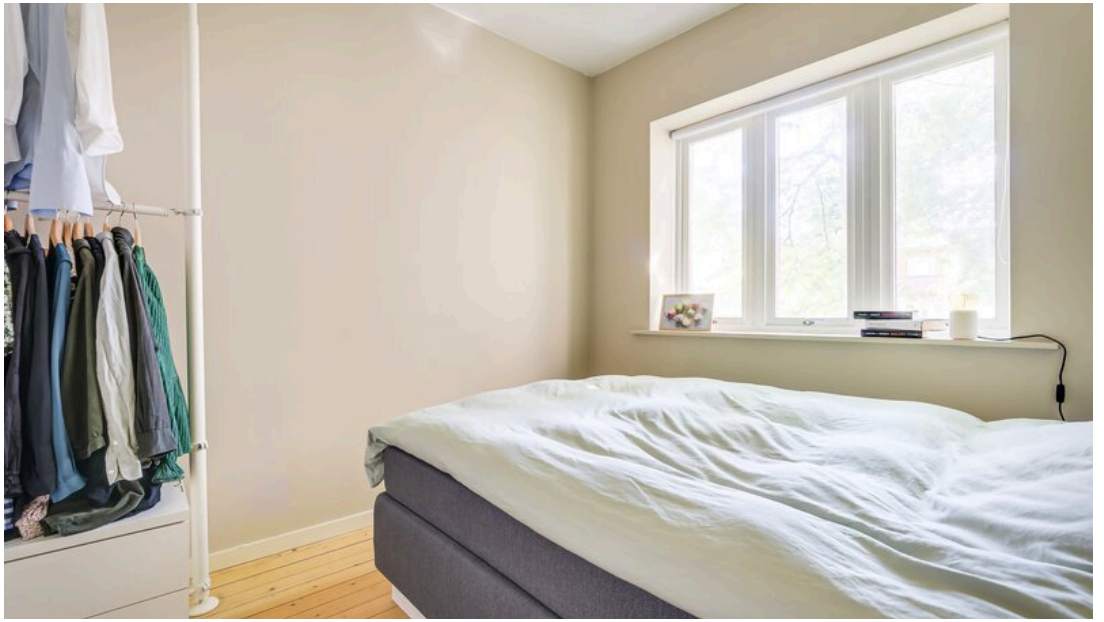



PARIS


ELENI
CHRIS
ELENI
CHRIS
SPREKENHUS
BODY WASH


SAMSUNG

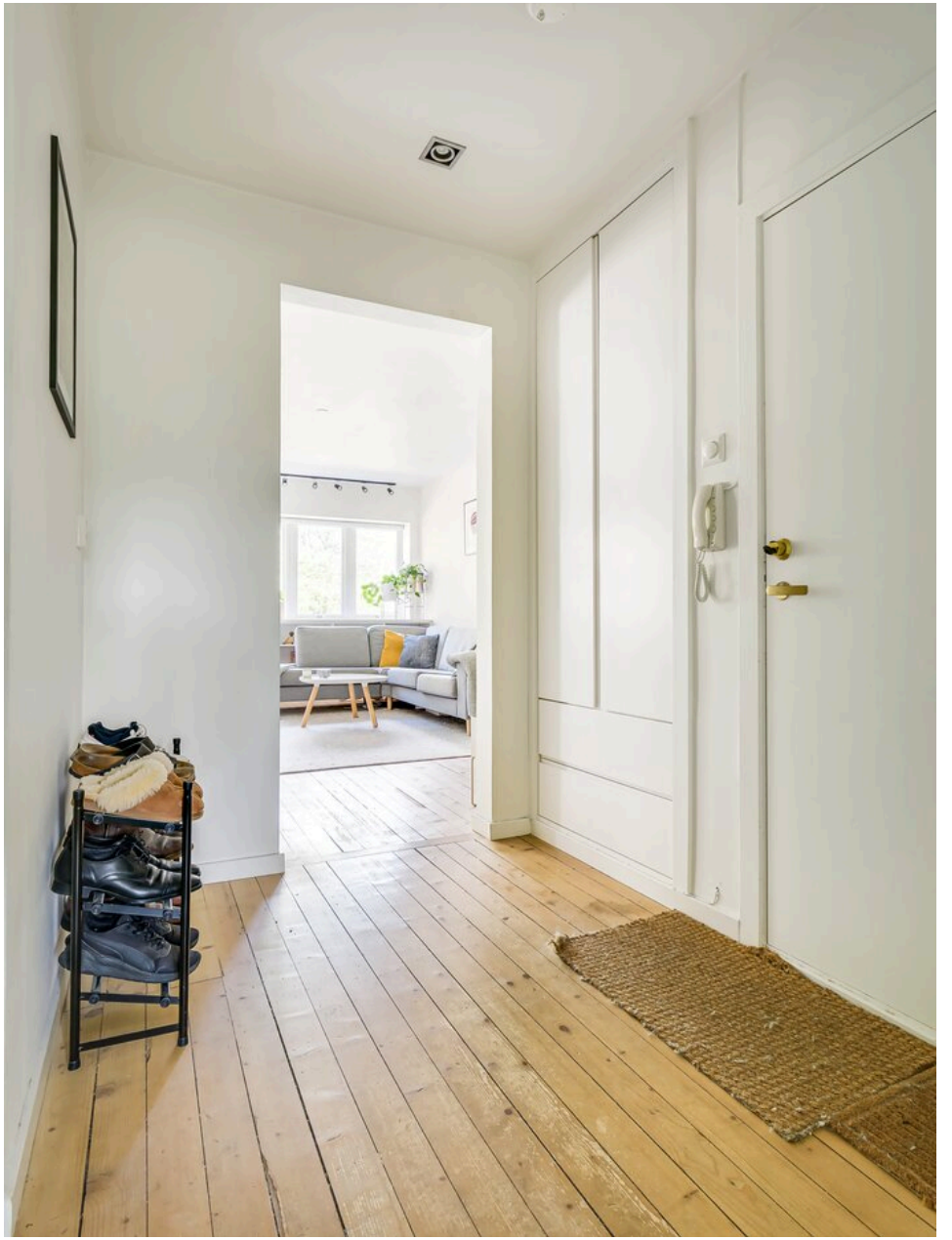





ERIKSSONA SVARDOVIST
HUNGERILÄGEN
ÅSNE SEIERSTAD
AFGHANERNE







Informasjon

Vøyensvingen 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0153/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Adresse og betegnelse
Vøyensvingen 11A, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 240 i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 7 i Vøyensvingen 11 AS, org.nr. 930767344
Part.obl. nr. 7 med pålydende verdi Kr 9 625,-

Selger
Rune Gabrielsen

Kjøpesum og omkostninger
7 390 000,- (Prisantydning)
186 594,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 576 594,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 590 787,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 600 087,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 69 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 2 kvm. Vestvendt balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod 1, kjellerbod 2
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:
Loftsbod med skråtak med et gulvareal på ca. 12 m² og et måleverdig areal på ca. 5 m²

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Leiligheten disponerer 3 eksterne boder. 1 på loft og 2 i kjeller.

Standard

Entré - Velkommen inn!
Allerede i det du trår inn døren, møtes du av en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter i plassbygd garderobeskap, og plass til å innrede med entrémøbler. De lyse veggene og de originale tregulvene setter tonen for resten av hjemmet – stilrent og delikat.

Stue
Stuen er hjemmets hjerte – et lyst og luftig rom med en behagelig atmosfære som inviterer til både avslapning og hyggelige sammenkomster. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial romløsning. Her er det rikelig med plass til sofagruppe, spisebord og TV. Moderne peisovn og en lys fargepalett gir rommet et helhetlig uttrykk.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong som vender mot Iladalen. Balkongen er 2 kvm og har plass til et hyggelig kafesett. I følge selger er det direkte sol fra kl 14 til 19 på sommeren.

Kjøkken
Tidløst Kvik-kjøkken fra 2008, med laminerte fronter, og heltre benkeplate med hvit servant med svingbart blandebatteri fra Vola. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kjøkkenventilator over stekesonen. Kjøkkenet har svært praktisk utforming med god plass til matlaging og oppbevaring.

Bad
Stort bad som er fra 2008 i følge forrige salgsoppgave. Badet har flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i himling. Badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin i innredning. Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og speil over servant. Videre har du servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og innfliset badekar. Mekanisk avtrekk.

Soverom
Leiligheten kan skilte med to soverom som gir stor fleksibilitet – enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene er lyse og lettmøblerte, og gir deg muligheten til å sette ditt eget preg. Soverommene vender mot bakgård.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke når. Tror at det er rundt 2012. Megler undersøker saken.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gnisten Peis og Murservice AS rev et gammelt ildsted, og satte inn en rentbrennende vedovn. Arbeidet ble utført i Q3 2023.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Jeg tror at det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved forrige salg i desember 2021. Jeg har ikke denne. Megler undersøker.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tastrapport/tilstandsrapport. Leiligheten ble målt til 70 kvm.

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan

derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er fremlagt dokumentasjon på installering av peis i stuen.

Det registreres at brannskillet er brutt i garderobeskapet i gangen. Det er pigget hull gjennom betongen ut til sikringsskapet som er montert i felles trappegang. Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering:
Det registreres slitasje og rustdannelser på rekkverkets overflate. Det er lagt løse trefliser på balkongen gulvet, gulvet under er ikke kontrollert. Anbefaler kontroll når de en gang fjernes, tiltak vurderes etter kontroll. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 90 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Det er ikke påkrevd å tilpasse åpninger i rekkverk til gjeldende forskriftskrav. Men for å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm.
Anbefalte tiltak:
Overflatebehandling bør påregnes.

Vinduer og dører - Oppsummering:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av enkelte vinduer. Balkongdøren er værslitt på utsiden. Det er påvist at enkelte vinduer og dører tar i karm. Løst dørhåndtak på balkongdøren og noe løse håndtak på innvendig dører.
Anbefalte tiltak:
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes. På noe sikt bør eldre vinduer skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med aksjelaget først. Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten. Utbedring av dørhåndtak bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering:
Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulvbordene. Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av entré registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak:
Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men knirk i gulvet bør utbedres før legging

av nytt gulv, dette for å hindre at knirk i gulvet vedvarer

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen - Oppsummering:
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. (en side går inn mot naboleiligheten og er ikke kontrollert.)
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Riss i overflaten over peisen er påvist.
Anbefalte tiltak:
Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år og at en side går inn mot nabo. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Overflatebehandling av pipevange bør påregnes.

Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning:
Det registreres fuktsvelling på innsiden av kjøkkenfront, foran oppvaskkummen. Enkelte fuktmerker i benkeplaten og ujevnheter i skjøtene. Sprek og misfarging i silikonfug rundt oppvaskkummen. Ellers enkelte bruksmerker på kjøkkenet.
Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Kjøkken beskrivelse:
Iht tidligere salgsoppgave er det kjøkken fra 2008, kjøkkenet har laminerte fronter, heltre benkeplate med hvit servant med svingbart blandebatteri fra Vola. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kjøkkenventilator over stekesonen.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1. Utbedring av registrerte avvik utbedres ved behov.

Avløpsrør - Oppsummering:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjelaget sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av aksjelaget er nært forestående.

Vannledninger - Oppsummering:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Fordelerskap er plassert i gangen. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er aksjelaget sitt ansvar.
Anbefalte tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder på skjulte anlegg kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannsbereder - Oppsummering:
Varmtvannsbereder er montert i rom uten sluk.
Merknad: Etter dagens krav er det anbefalt at EL-tilkobling direkte med bryter.
Anbefalte tiltak:
Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Dette for automatisk avstegning av vannet ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon - Oppsummering:
Det er påvist mangelfull ventilasjon hvor det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.
Anbefalte tiltak:
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom - Oppsummering av overflater:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 7 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar på grunn av manglende tilkomst. Det er blitt påvist riss/sprekker i flisfuger. Det registreres enkelte sprekker/krakelering i overflaten på enkelte fliser. Det er blitt påvist sprekker i silikonfugen i enkelte steder. Mindre misfarging i flisfug/silikonfug rundt badekaret. Sveling i plate montert over toalett. Manglende lufting av badekar.
Anbefalte tiltak overflater:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales det forsiktig bruk av fritt vann samt jevnlig kontroll av overflater. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting. Våtrommet fungerer med dagens tilstand. På bakgrunn av påviste avvik anbefales bevisst bruk av fritt vann, samt jevnlig visuell kontroll av overflater. Konkrete opplyste avvik bør følges opp, da de over tid vil kunne ha behov for utbedring eller utskifting." Det anbefales med luftespalte til badekaret. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Våtrom - Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Basert på alder og at det ikke foreligger dokumentasjon, vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2. Over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. Det er ikke registrert tilfredsstillende membran trukket under klemring. (Sluket er montert under badekaret og det er begrenset tilkomst, bedre tilkomst til sluk er anbefalt, men dette krever større inngrep). Det registreres rust i vannlåsen. Rørføringer til dusjbatteri, servant og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For videre bruk anbefales enten installasjon av tett dusjkabinett eller bevisst bruk av vann, for å begrense overflater for fritt vann. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon. Utskifting av vannlås med rust anbefales å skifte på sikt. Merknad: jordingskabel i sluk på baderom er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Våtrom - Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Blandebatteri er innebygget i vegg. Det er ikke registrert drenshull eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke

vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedørende innebygget blandebatteri i vegg og sisterne. Tiltak bør påregnes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk - Oppsummering:
Hele det elektrikske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer, bortsett fra vaskemaskin, medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Taklampen på det største soverommet medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Gulvvarme på bad.

Varmtvannsbereder plassert i garderobeskap i entré. Årsatall 2008, 198 liter.

Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Avløpsrør av plast. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det ble i 2014 gjennomført rørfornying i blokken. Arbeidets omfang er ukjent.

Vannledninger med rør-i-rør system, kobber. Fordelerskap er plassert i gangen. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Årlig forbruk av ved på 700 - 800 liter.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 896,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, honorarer, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Bredbånd: kr. 299,-
- Fellesutgifter: kr. 3 597,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 599 818,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 399 271,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Vøyensvingen 11 AS er et boligaksjeselskap. Aksjelaget består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.
Aksjekapitalen er kr. 120.000,- fordelt på 30 aksjer a kr. 4.000,-.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i manedene: mai, juni, september, november.

Aksjeselskapet har et fellesvaskeri som kan benyttes mot en månedlig avgift.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i aksjelaget:

Det nye styret skal utrede endringen fra aksjelag til borettslag: Det ble vedtatt på sist årsmøte at det skal undersøkes fordeler og ulemper ved det ene eller det andre, og hvordan en eventuell overgang til borettslag skal gjennomføres. En eventuell beslutning om overgang vil være en sak for nest års generalforsamling.

Gården er fra av 1900-tallet og løpende vedlikehold, både små og store prosjekter, må påregnes.

Det er ikke planlagt noen nye prosjekter pr. 21.05.2025.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 186 594,- pr. 16.05.2025

Aksjeselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987254621
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo: 5 804 730,00
Innfrielsesdato: 30.07.2042
Type Rente: Fastrente
Terminer i året 12

Fellesformue

Kr 83 378,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 164 946,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 12 278,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i aksjelagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Det skal hvert år avholdes dugnad innen 17. mai.

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.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal sendes styret.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83343836

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 973 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vøyensvingen 11A har en sentral og attraktiv, men samtidig rolig og tilbaketrukket beliggenhet på Ila, rett ovenfor Alexander Kiellands plass. Alexander Kiellands plass er et pulserende knutepunkt mellom Sagene, St. Hanshaugen og Grünerløkka. Området har gjennomgått en omfattende oppgradering som har ført til en svært positiv utvikling for nærområdet. I nærområdet finner man flere hyggelige spisesteder og kaféer med uteservering. Her er for eksempel Tranen, Gutta fra Calcutta eller Colonel Mustard verdt et besøk. I nærområdet ligger også Kiellands Hus hvor man finner Coop Mega, Vinmonopolet, blomster, apotek mm.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv, eller østover til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med flere kaféer, restauranter og butikker. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner det populære Mathallen og Smelteverket (Nord-Europas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino, Meny og SATS ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Iladalen ligger like ved leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. Den store, grønne parken på St. Hanshaugen er også innen gåavstand. Det er kun få minutters gange til idylliske Akerselva, hvor man har direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. For trening innendørs er det også et godt utvalg av ulike treningssentre i nabolaget, som for eksempel SATS Ringnes Park og Myrens Sportssenter med Klatreverket.

Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer du deg til alle retninger. (linje: 21, 33, 34, 54, FB5. Stoppested: Alexander Kiellands plass i Uelands gate). 54-bussen har også nattbusser natt til lørdag og søndag. Bussholdeplass på Ring 2 (linje: 28. Stoppested: Vøyenbrua). Og trikkestopp i Biermanns gate (linje 11, 12 og 18. I tillegg er det ca. ti minutters gangavstand til Oslo sentrum.

Bebyggelse

Vøyensvingen 11 er en boligblokk i seks etasjer med tilbaketrukket toppetasje. Den er oppført i 1949 og er tegnet av arkitekt Gunnar Schultz. Den ligger på Sagene, et område som kan regnes som industrialismens vugge i Norge. Her finner vi eldre industribygg, gammel og ny, tilpasset trehusbebyggelse, murgårder, arbeiderboliger og nyere boliggårder fra mellom- og etterkrigstiden, i tillegg til skole, bad, forsamlingshus og forretningsbygg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Endringer gjelder følgende:
Kjøkken og soverom 2 har byttet plass. Tidligere var det to kott i entré hvor det ene er innlemmet i entré og det andre på badet. Tidligere toalett er innlemmet i badet. Innlemmingen av kott til tilstøtende rom faller under bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig og det er ikke fremvist dokumentasjon for dette.

Det er innhentet tegninger fra en byggesak datert 17.10.2003, tegningene antyder at det er for denne leiligheten men dette er ikke 100% sikkert. Tegning illustrerer at det er gjort åpning i bærevegg mellom nåværende kjøkken og stue. Deler av bærevegg på badet er fjernet. Dette gjelder åpning hvor vaskemaskin er plassert. Det er ikke fremlagt ferdigattest for arbeidet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig, iht. reguleringsbestemmelsene S-4179. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Vøyensvingen 11 B - Utsparing av bærevegg. Saksnummer: 201506449. Tillatelse til tiltak.

Maridalsveien 72 B - Fasadeendringer - Nye vinduer. Saksnummer: 202460191. Tillatelse til tiltak.

Claus Riis' gate 2 - Bruksendring av tannlegekontor til bolig. Saksnummer: 201917918. Igangsettingstillatelse.

Vøyensvingen 14 A-D - Utskifting av vinduer. Saksnummer: 202554002.

Vøyensvingen 14 C - Utvidelse av vinduer. Saksnummer: 202216603. Igangsettingstillatelse.

Vøyensvingen 15 - Utskifting av utvendig vann og avløp. Saksnummer: 202551747.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/219/240:
16.11.1939 - Dokumentnr: 306428 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

04.07.1951 - Dokumentnr: 301914 - Erklæring/avtale
vedr. beplantning m.v.

19.12.1938 - Dokumentnr: 306596 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 74 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum – estimert til kr. 64 401,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 578,-

Samlet skal selger betale kr. 159 169,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Vøyensvingen 11A

Vøyensvingen 11A

Nabolaget Iladalen - vurdert av 418 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**6 min**
517 elever, 27 klasser	0.4 km
Ila skole (1-7 kl.)	**11 min**
550 elever, 28 klasser	0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**12 min**
295 elever, 24 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**12 min**
104 elever, 8 klasser	1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**20 min**
510 elever, 35 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**9 min**
600 elever, 20 klasser	0.8 km
Oslo katedralskole	**18 min**
560 elever, 21 klasser	1.5 km

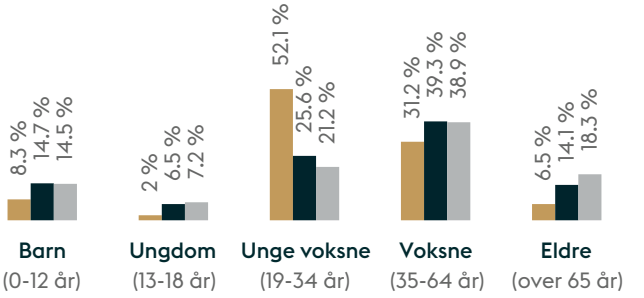
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	**5 min**
Linje 34, 54	0.3 km
Biermanns gate	**7 min**
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Carl Berners plass	**22 min**
Linje 5	1.8 km
Grefsen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	2.5 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.7 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**3 min**
68 barn	0.2 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	**6 min**
64 barn	0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**7 min**
69 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Sagene skole	6 min
Sagene Squash Senter	3 min
SATS Ila	6 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Vøyensvingen 11A
0458 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1949
BRA: 80 m^2
BRA-i: 69 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	12	0	1

Supertakst
GNR: 219 BNR: 240
Kristoffer Messel
Valua
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Vøyensvingen 11A
0458 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31396

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitasje og rustdannelser på rekkverkets overflate.

Det er lagt løse trefliser på balkongen gulvet, gulvet under er ikke kontrollert. Anbefaler kontroll når de en gang fjernes, tiltak vurderes etter kontroll.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 90 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Det er ikke påkrevd å tilpasse åpninger i rekkverk til gjeldende forskriftskrav. Men for å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling bør påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av enkelte vinduer.
Balkongdøren er værslitt på utsiden.
Det er påvist at enkelte vinduer og dører tar i karm.
Løst dørhåndtak på balkongdøren og noe løse håndtak på innvendig dører.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes. På noe sikt bør eldre vinduer skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med aksjelaget først.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.
Utbedring av dørhåndtak bør påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulvbordene.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entré registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men knirk i gulvet bør utbedres før legging av nytt gulv, dette for å hindre at knirk i gulvet vedvarer

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. (en side går inn mot naboleiligheten og er ikke kontrollert.)
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Riss i overflaten over peisen er påvist.

Anbefalte tiltak

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år og at en side går inn mot nabo. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Overflatebehandling av pipevange bør påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktsvelling på innsiden av kjøkkenfront, foran oppvaskkummen. Enkelte fuktmerker i benkeplaten og ujevnheter i skjøtene. Sprek og misfarging i silikonfug rundt oppvaskkummen. Ellers enkelte bruksmerker på kjøkkenet.

Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Iht tidligere salgsoppgave er det kjøkken fra 2008, kjøkkenet har laminerte fronter, heltre benkeplate med hvit servant med svingbart blandebatteri fra Vola. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kjøkkenventilator over stekesonen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
Utbedring av registrerte avvik utbedres ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjelaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av aksjelaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Fordelerskap er plassert i gangen. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er aksjelaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er montert i rom uten sluk.

Merknad: Etter dagens krav er det anbefalt at EL-tilkobling direkte med bryter.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Dette for automatisk avstegning av vannet ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er påvist mangelfull ventilasjon hvor det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 7 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Fallforhold er ikke kontrollert under badekar på grunn av manglende tilkomst.
Det er blitt påvist riss/sprekker i flisfuger. Det registreres enkelte sprekker/krakelering i overflaten på enkelte fliser.
Det er blitt påvist sprekker i silikonfugen i enkelte steder.
Mindre misfarging i flisfug/silikonfug rundt badekaret.
Sveling i plate montert over toalett.
Manglende lufting av badekar

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales det forsiktig bruk av fritt vann samt jevnlig kontroll av overflater.
Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand. På bakgrunn av påviste avvik anbefales bevisst bruk av fritt vann, samt jevnlig visuell kontroll av overflater.
Konkrete opplyste avvik bør følges opp, da de over tid vil kunne ha behov for utbedring eller utskifting."

Det anbefales med luftespalte til badekaret.
Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Basert på alder og at det ikke foreligger dokumentasjon, vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2. Over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Det er ikke registrert tilfredsstillende membran trukket under klemring. (Sluket er montert under badekaret og det er begrenset tilkomst, bedre tilkomst til sluk er anbefalt, men dette krever større inngrep)
Det registreres rust i vannlåsen.

Rørføringer til dusjbatteri, servant og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For videre bruk anbefales enten installasjon av tett dusjkabinett eller bevisst bruk av vann, for å begrense overflater for fritt vann.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Utskifting av vannlås med rust anbefales å skifte på sikt.

Merknad: jordingskabel i sluk på baderom er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Blandebatteri er innebygget i vegg. Det er ikke registrert drenshull eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedørende innebygget blandebatteri i vegg og sisterne. Tiltak bør påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Hele det elektrikske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endringer gjelder følgende:
Kjøkken og soverom 2 har byttet plass.
Tidligere var det to kott i entré hvor det ene er innlemmet i entré og det andre på badet.
Tidligere toalett er innlemmet i badet.

Innlemmingen av kott til tilstøtende rom faller under bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Tiltaket er søknadspliktig og det er ikke fremvist dokumentasjon for dette.

Det er innhentet tegninger fra en byggesak datert 17.10.2003, tegningene antyder at det er for denne leiligheten men dette er ikke 100% sikkert. Tegning illustrerer at det er gjort åpning i bærevegg mellom nåværende kjøkken og stue.
Deler av bærevegg på badet er fjernet. Dette gjelder åpning hvor vaskemaskin er plassert. Det er ikke fremlagt ferdigattest for arbeidet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 11-juni-1946.
Kilde planninsyn.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det registreres at brannskillet er brutt i garderobeskapet i gangen. Det er pigget hull gjennom betongen ut til sikringsskapet som er montert i felles trappegang.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskrift.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Rune Gabrielsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vøyensvingen 11A, 0458 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **219** Bruksnr: **240** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1949**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med teglstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Det er fremlagt dokumentasjon på installering av peis i stuen.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	69	0	0	2
Kjeller	6	0	6	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	**80**	**69**	**11**	**0**	**2**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	69	69	0	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	
Totalt m²	**69**	**69**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist 2 kjellerboder, bodene er merket 201.
Kjellerbod nr. 1 på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod nr .2 på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod med skråtak med et gulvareal på ca 12 m² og et måleverdig areal på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e).

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

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en vestvendt balkong på ca 2 m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent når det sist er gjort arbeid på balkongen.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det registreres slitasje og rustdannelser på rekkverkets overflate.

Det er lagt løse trefliser på balkongen gulvet, gulvet under er ikke kontrollert. Anbefaler kontroll når de en gang fjernes, tiltak vurderes etter kontroll.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 90 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Det er ikke påkrevd å tilpasse åpninger i rekkverk til gjeldende forskriftskrav. Men for å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling bør påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdlør med treramme og 2-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
Innvendig dører med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datert 1983.
Vindusglass i balkongdøren er datert 1977.
Vindusglass på kjøkken er datert 2011.
Det er ukjent om entrédør er skiftet etter byggeår.
Det er ukjent om innvendig dører er skiftet etter byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden og innsiden av enkelte vinduer.
Balkongdøren er værslitt på utsiden.
Det er påvist at enkelte vinduer og dører tar i karm.
Løst dørhåndtak på balkongdøren og noe løse håndtak på innvendig dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger bør påregnes. På noe sikt bør eldre vinduer skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med aksjelaget først.
Anbefaler å se på muligheten til å justere vinduer og dører som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.
Utbedring av dørhåndtak bør påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulvbordene.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entré registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Strakstiltak anses ikke som nødvendig, men knirk i gulvet bør utbedres før legging av nytt gulv, dette for å hindre at knirk i gulvet vedvarer

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. (en side går inn mot naboleiligheten og er ikke kontrollert.)
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Riss i overflaten over peisen er påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen med bakgrunn i at pipeløpet er over 50 år og at en side går inn mot nabo. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Overflatebehandling av pipevange bør påregnes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Det registreres fuktsvelling på innsiden av kjøkkenfront, foran oppvaskkummen. Enkelte fuktmerker i benkeplaten og ujevnheter i skjøtene. Sprek og misfarging i silikonfug rundt oppvaskkummen. Ellers enkelte bruksmerker på kjøkkenet.

Merknad: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Kjøkken beskrivelse:
Iht tidligere salgsoppgave er det kjøkken fra 2008, kjøkkenet har laminerte fronter, heltre benkeplate med hvit servant med svingbart blandebatteri fra Vola. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kjøkkenventilator over stekesonen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1. Utbedring av registrerte avvik utbedres ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med utlufting til utsiden er godkjent i aksjelaget. Vurderingen av aksjelaget regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Endringer gjelder følgende:
Kjøkken og soverom 2 har byttet plass.
Tidligere var det to kott i entré hvor det ene er innlemmet i entré og det andre på badet.
Tidligere toalett er innlemmet i badet.

Innlemmingen av kott til tilstøtende rom faller under bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Tiltaket er søknadspliktig og det er ikke fremvist dokumentasjon for dette.

Det er innhentet tegninger fra en byggesak datert 17.10.2003, tegningene antyder at det er for denne leiligheten men dette er ikke 100% sikkert. Tegning illustrerer at det er gjort åpning i bærevegg mellom nåværende kjøkken og stue.
Deler av bærevegg på badet er fjernet. Dette gjelder åpning hvor vaskemaskin er plassert. Det er ikke fremlagt ferdigattest for arbeidet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det registreres at brannskillet er brutt i garderobeskapet i gangen. Det er pigget hull gjennom betongen ut til sikringsskapet som er montert i felles trappegang.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det er innhentet expedisjons dokument datert: 11-juni-1946.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,49 m.
Soverom: 2,64 m.
Soverom: 2,61 m.
Bad: 2,47 m.
Stue: 2,62 m.
Kjøkken: 2,64 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Det må kjøpes nytt brannslukningsapparat i henhold til forskrift.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Det ble i 2014 gjennomført rørfornying i blokken. Arbeidets omfang er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er aksjelaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av aksjelaget er nært forestående.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Fordelerskap er plassert i gangen. Stoppekran er montert i fordelerskapet og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er aksjelaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder på skjulte anlegg kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i felles trappegang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort elektrisk arbeid i boligen etter byggeår, anlegget har manglende samsvarserklæring/dokumentasjon. (det er ukjent hva som er gjort)	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Hele det elektrikske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon og deler av anlegget er av eldre dato, skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Plassert i garderobeskapet i entré.

Fundament
Plassert på plassbygd gulv.
Årstall
2008
Størrelse
198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder er montert i rom uten sluk.

Merknad: Etter dagens krav er det anbefalt at EL-tilkobling direkte med bryter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres automatisk vannstopper system e.l. ved varmtvannstank. Dette for automatisk avstegning av vannet ved en eventuell lekkasje.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og åpning av vindu.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er påvist mangelfull ventilasjon hvor det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.12 Våtrom







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i 2008. (ukjent omfang på arbeidet)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 7 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Fallforhold er ikke kontrollert under badekar på grunn av manglende tilkomst.
Det er blitt påvist riss/sprekker i flisfuger. Det registreres enkelte sprekker/krakelering i overflaten på enkelte fliser.
Det er blitt påvist sprekker i silikonfugen i enkelte steder.
Mindre misfarging i flisfug/silikonfug rundt badekaret.
Sveling i plate montert over toalett.
Manglende lufting av badekar

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales det forsiktig bruk av fritt vann samt jevnlig kontroll av overflater.
Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Våtrommet fungerer med dagens tilstand. På bakgrunn av påviste avvik anbefales bevisst bruk av fritt vann, samt jevnlig visuell kontroll av overflater.
Konkrete opplyste avvik bør følges opp, da de over tid vil kunne ha behov for utbedring eller utskifting."

Det anbefales med luftespalte til badekaret.
Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Basert på alder og at det ikke foreligger dokumentasjon, vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2. Over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Det er ikke registrert tilfredsstillende membran trukket under klemring. (Sluket er montert under badekaret og det er begrenset tilkomst, bedre tilkomst til sluk er anbefalt, men dette krever større inngrep)
Det registreres rust i vannlåsen.

Rørføringer til dusjbatteri, servant og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For videre bruk anbefales enten installasjon av tett dusjkabinett eller bevisst bruk av vann, for å begrense overflater for fritt vann.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
Utskifting av vannlås med rust anbefales å skifte på sikt.

Merknad: jordingskabel i sluk på baderom er ikke tilkoblet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med badekar med tappekran og dusjslange og regndusj fra Hansgrohe, veggmontert toalett, servantskap med hvit servant og blandebatteri fra Vola, opplegg for vaskemaskin, elektrisk styrt avtrekksvifte.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Blandebatteri er innebygget i vegg. Det er ikke registrert drenshull eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser vedørende innebygget blandebatteri i vegg og sisterne. Tiltak bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har elektrisk styrt avtreksvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i aksjelaget. Vurderingen av aksjelagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra gangen og inn mot badet.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 46,2%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

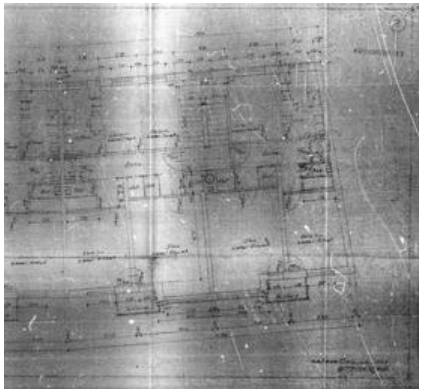
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
19. mai 2025

Oppdragsnummer
29-0153/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyensvingen 11A, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Rune Gabrielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83343836
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke når. Tror at det er rundt 2012. Megler undersøker saken.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gnisten Peis og Murservice AS rev et gammelt ildsted, og satte inn en rentbrennende vedovn. Arbeidet ble utført i Q3 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Jeg tror at det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved forrige salg i desember 2021. Jeg har ikke denne. Megler undersøker.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tastrapport/tilstandsrapport. Leiligheten ble målt til 70 kvm.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

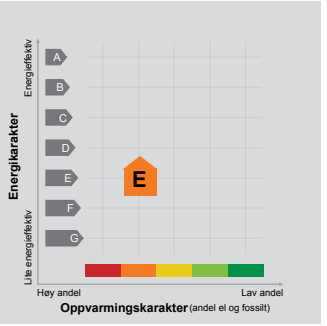
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0153/25

ENERGIATTEST

Adresse	Vøyensvingen 11A
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541538
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-124799
Dato	22.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 060 kWh pr. år

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

7 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0153/25 . Vår ref.: 6072-1-07 Dato: 16.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vøyensvingen 11 AS
Organisasjonsnr:	930767344
Aksjonær:	Gabrielsen, Rune
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	07
Aksjeboenhetsnumer:	7
Adresse:	Vøyensvingen 11 A, Leil. 7, H0202, 0458 OSLO
Aksjenummer:	7
Gnr.	219
Bnr.	240

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 83343836.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i manedene: mai, juni, september, november.
Vøiensvingen 11 AS har aksjebrev med tilknyttet innskuddsobligasjon. Sistnevnte må foreligge for transport før ny eier kan skrives inn i aksjeeierboken. Obligasjonen må foreligge i original før salget kan gjennomføres. Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner. OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene.
Eierskiftemelding sendes eierskifte@obos.no Kontaktinfo til styret: voyensvingen11@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987254621
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo:	5 804 730,00
Innfrielsesdato:	30.07.2042
Type Rente:	Fastrente
Terminer i året	12

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: 3 896,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	299,00	
Fellesutgifter	3 597,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 757,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 681,-
Annen formue:	83 378,-
Gjeld:	189 402,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987254621
Restsaldo:	186 594,50
Kapitalkostnader:	1 378,38

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 186 594,51,-, 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.

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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet 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/Tommy Solli Larsen, e-post: voyensvingen11@gmail.com. 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.

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 10 043,-
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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6072
VØYENSVINGEN 11 AS

Velkommen til årsmøte i VØYENSVINGEN 11 AS

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

Dato for årsmøtet:
25. mars 2025 kl. 18:00, Kantinen på Møllehjulet bosenter, adresse: Vøyensvingen 4.

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vurdere bytte til Vibbo
8. Kanaler for kommunikasjon
9. Frie rømningsveier
10. Fra aksjelag til borettslag?
11. Regler rundt elektriske installasjoner i fellesområder
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VØYENSVINGEN 11 AS

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

[Navn] 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. 6072 Årsregnskap 2024 signert uten signid.pdf
2. 6072 Vøyensvingen 11 AS revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000

Sak 7

Vurdere bytte til Vibbo

Forslag fremmet av:
Sarah Therese Strand Willoch

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har blitt vanskeligere å følge med på Facebook pga algoritmer og poster som stokkes om hverandre. I tillegg sliter fler med at de ikke får notifikasjoner. Mange er også ikke på Facebook.

Forslag til vedtak
Skal vi bytte til Vibbo? Det er laget kun til formål for å kommunisere i borettslag. Og vi har det allerede inkludert.

Sak 8

Kanaler for kommunikasjon

Forslag fremmet av:
Jesper Andreas Christiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å diskutere hva som informeres i hvilke kanaler. I dag brukes facebookgruppen, epost, vibbo og papir. Det er lett å gå glipp av noe hvis man ikke er på alle kanalene.

Forslag til vedtak
Ingen spesifikke forslag til hvordan dette skal passe inn i vedtektene.

Sak 9

Frie rømningsveier

Forslag fremmet av:
Sebastian Lembrecht Qvist

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I noen av inngangspartiene står det parkert flere sykler, barnevogner og akebrett. Dette er problematisk mtp. å opprettholde frie rømningsveier for alle beboere. I en nødsituasjon vil det kunne være mørkt og røyklagt, og

det skal derfor ikke være noen hindringer som kan få fatale følger. Et styre vil også kunne måtte stå til ansvar for slike konsekvenser.

En tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten datert 09.10.2015 konkluderer med at:

"Eier har ikke sørget for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning.

Avvik fra: forebyggendeforskriften § 2-3 Rømning av personer første ledd, samt

internkontrollforskriftens $ 5. annet ledd nr. 7"

Det kommenteret at dette er på bakgrunn av lagring av gjenstander, sykler og barnevogner i trapperom/rømningsvei.

Dette har blitt ignorert og neglisjert av styret i nesten 10 år, noe som er fullstendig uakseptabelt. Vi må oppfylle pålegg fra Brann- og redningsetaten og opprettholde frie rømningsveier.

Forslag til vedtak
Endring i punkt 2 i ordenregler:

Nåværende:

"Sykler, barnevogner og sykkelvogner som er i daglig bruk, kan plasseres inntil veggen på begge sider i gangen innenfor inngangsdøren og under trappa. Dersom det er plassmangel, skal barnevogner og sykkelvogner prioriteres.

Øvrige sykler, barnevogner og sykkelvogner samt annet sportsutstyr (for eksempel akebrett) skal plasseres i felles sportsbod eller i egen bod. Alle oppfordres til å oppbevare mest mulig utstyr i egen bod. "

Alternativ formulering:

"Ingen gjenstander skal plasseres rømningsveiene. Det er ikke tillatt å plassere sykler, barnevogner, akebrett eller andre gjenstander langs veggen på begge sider i gangen innenfor inngangsdøren. Sykler og barnevogner skal plasseres under trappa, i felles sportsbod eller i bakgården. Dersom det er plassmangel, skal barnevogner og sykkelvogner prioriteres.

Det oppfordres til å oppbevare mest mulig utstyr i egen bod."

Vedlegg
3. Tilsynsrapport Vøyensvingen 11 A-C.pdf

Sak 10

Fra aksjelag til borettslag?

Forslag fremmet av:
Sarah Therese Strand Willoch

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skal vi vurdere å bli et borettslag? Aksjeleiligheter er ganske sjeldne, og kan dermed for mange fremstå fremmed og skummelt når de skal kjøpe bolig. Min hypotese er at det ville gagnet den enkelte hvis vi eide

andelsleilighet i stedet for aksjeleilighet. Det vil også være lettere å få boliglån og bedre rente, da mange banker ikke tilbyr lån til aksjeleiligheter. Borettslag kan også søke om offentlig støtte, som er lettere å få gjennom enn når eieformen er aksjelag.

Forslag til vedtak

Jeg vil gjerne lufte dette og høre hva andre tenker, før vi eventuelt går videre og finner ut av pris for byttet.

Sak 11

Regler rundt elektriske installasjoner i fellesområder

Forslag fremmet av:
Jesper Andreas Christiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har foregått oppussingsarbeider i A-oppgangen siden før jul. En av tingene som har blitt gjort er å bore nye hull til ledninger mellom leigligheten og oppgang. Dette er gjort på en svært dårlig måte. Det er rotete og de har brukt en kabelkasse som ikke ligner noe annet i bygget. Ønsker å snakke om hvordan vi kan rette opp i dette og hvordan vi kan forhindre dette i fremover.

Forslag til vedtak

Hvis reglene rundt dette ikke er tilstrekkelig, foreslår jeg at vi lager en ny vedtekt om at utførelse av elektriske innstallasjoner skal gjøres likt i alle fellesareal og at løsninger skal godkjennes av styret.

Vedlegg

4. IMG_0209.jpeg

5. IMG_0207.jpeg

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hei,

Her kommer innstillingen fra valgkomiteen.

Men først noen ord.

Styret består i dag av tre faste styremedlemmer, hvor to er på valg - Thomas og Sara. De tar ikke gjenvalg. I tillegg har Thomas informert om at Sebastian trekker seg fra styrevervet. Følgelig skal valgkomiteen innstille tre faste styremedlemmer. For å sikre at ikke alle går ut av styret samtidig, som oppleves som uheldig, innstiller vi på at to velges for to år og en for ett år. To varamedlemmer innstilles for ett år hver.

Alle som er innstilt er forespurt og motiverte. Med innstillingen sikrer vi et mangfold, både hva gjelder botid, oppgang og kjønn.

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlemmer:

Tommy Solli Larsen, B-oppgangen - innstilles for 2 år

Cristian David Nilsen, C-oppgangen - innstilles for 2 år

Cecilie Krüger Christiansen, A-oppgangen - innstilles for 1 år

Varamedlemmer:

1. vara: Thomas Lindgård, B-oppgangen - innstilles for 1 år
2. vara: Maren Drolsum Brumoen, B-oppgangen - innstilles for 1 år

Mvh,

Valgkomiteen

v/Cecilie Krüger Christiansen og Martin Holt Juliussen

Roller og kandidater

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

- Tommy Solli Larsen

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

- Cecilie Krüger Christiansen
  Styremedlem, innstilles for 1 år
- Cristian David Nilsen

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

- Maren Drolsum Brumoen
- Thomas Lindgård

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapet tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Thomas Lindgård

(2023-2025)

Styremedlem

Sarah Therese Strand Willoch

(2023-2025)

Styremedlem

Sebastian Lembrecht Qvist

(2024-2026)

Varamedlem

Christian David Nilsen

(2024-2025)

Varamedlem

Maren Droslum Brumoen

(2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på post voyensvingen-11@styrerommet.no. Se aksjelagets hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon. 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 11 AS

Aksjelaget består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.

Vøyensvingen 11 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930767344, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 219/240

Vøyensvingen 11 AShar ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

· Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)

· Større vedlikeholdsprosjekter

· Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

· Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)

· Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

· Endring avtaler/nye avtaler

· Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

· Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak opptjente renter fra drift og sparekonto. .

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler pr. 31.12 var kr. 2 591 330.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VØYENSVINGEN 11 AS
ORG.NR. 930 767 344, KUNDENR. 6072

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 471 213	1 406 538	1 469 620	1 472 000
Vaskeri		0	0	18 000	18 000
Andre inntekter		0	3 809	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 471 213**	**1 410 347**	**1 487 620**	**1 490 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 000	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	13	-84 534	-152 753	-115 000	-115 000
Revisjonshonorar	5	-8 593	-18 933	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-60 485	-57 716	-61 179	-64 000
Konsulenthonorar	6	-1 564	-20 742	-17 000	-11 000
Drift og vedlikehold	7	-109 101	-280 559	-31 000	-131 500
Forsikringer		-107 502	-98 698	-108 568	-130 000
Kommunale avgifter	8	-334 490	-309 591	-328 867	-372 877
Energi/fyring		-49 720	-47 511	-62 000	-62 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 538	-118 950	-114 565	-119 000
Andre driftskostnader	9	-67 661	-66 195	-91 500	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-997 532**	**-1 222 992**	**-992 679**	**-1 157 722**
DRIFTSRESULTAT		**473 681**	**187 355**	**494 941**	**332 278**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	85 766	50 938	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-394 501	-375 445	-421 535	-330 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-308 735**	**-324 507**	**-411 535**	**-320 000**
ÅRSRESULTAT		**164 946**	**-137 152**	**83 406**	**12 278**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		164 946	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-137 152		

Transaction 09222115557539668305 Signed TL, STSW, SLQ

VØYENSVINGEN 11 AS
ORG.NR. 930 767 344, KUNDENR. 6072

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 028 807	2 113 341
Tomt		2 770 983	2 770 983
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 799 790**	**4 884 324**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 703	24 754
Forskuddsbetalte kostnader		85 713	79 221
Driftskonto OBOS-banken		417 580	2 428 060
Sparekonto OBOS-banken		2 080 020	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 613 016**	**2 532 035**
SUM EIENDELER		**7 412 807**	**7 416 359**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	120 000	120 000
Opptjent egenkapital	15	1 379 039	884 968
SUM EGENKAPITAL		**1 499 039**	**1 004 968**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 892 081	6 051 274
Borettsinnskudd		0	329 125
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 892 081**	**6 380 399**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 827	4 102
Leverandørgjeld		15 415	24 734
Påløpte renter		2 444	2 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		**21 686**	**30 991**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 412 807**	**7 416 359**
Pantstillelse	17	7 600 000	7 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Vøyensvingen 11 AS

Thomas Lindgård Sarah Therese Strand Willoch Sebastian L. Qvist

Transaction 09222115557539668305 Signed TL, STSW, SLQ

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	1 342 620
TV/Internett 2	107 640
Leie	16 926
Eiendomsskatt 1.kvartal	1 007
Eiendomsskatt 2.kvartal	1 007
Eiendomsskatt 3.kvartal	1 007
Eiendomsskatt 4.kvartal	1 007
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 471 213**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

Transaction 09222115557539668305 Signed TL, STSW, SLQ

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 593.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 564
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 564**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-101 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 510
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 345
Kostnader dugnader	-398
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-109 101**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 027
Vann- og avløpsavgift	-223 805
Feieavgift	-6 800
Renovasjonsavgift	-99 858
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-334 490**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 050
Renhold ved firmaer	-56 250
Andre fremmede tjenester	-4 217
Andre kontorkostnader	-473
Bank- og kortgebyr	-2 893
Øreavrunding	-11
Velferdskostnader	-767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-67 661**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	10 575
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 543
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 445
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 203
SUM FINANSINNTEKTER	**85 766**

Transaction 09222115557539668305 Signed TL, STSW, SLQ

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-394 387
Renter på leverandørgjeld	-114
SUM FINANSKOSTNADER	**-394 501**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 028 807
SUM BYGNINGER	**2 028 807**

Tomten ble kjøpt i 1948.
Gnr.219/bnr.240 M. flere
Bygningen samt rehabilitering saldoavskrives, se note 14.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygninger		
Tilgang 1948	943 398	
Rehabilitering 2010	2 875 201	
Avskrevet tidligere	-1 705 258	
Avskrevet i år	-84 534	
		2 028 807
Tomt		
Tilgang 1948	2 770 983	
		2 770 983
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**4 799 790**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-84 534**

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	120 000

fordelt på 30 aksjer à kr 4000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 379 039
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**1 379 039**

Opptjent egenkapital avviker fra sum årets resultat da borettsinnskuddet er slettet og ført mot egenkapitalen ihht protokoll.

Transaction 09222115557539668305 Signed TL, STSW, SLQ

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2016	-7 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 548 726	
Nedbetalt i år	6 051 274	
		0
Svenska Handelsbanken AB		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,20 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2024	-5 909 563	
Nedbetalt i år	17 482	
		-5 892 081
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 892 081**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 892 081
TOTALT	**5 892 081**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 028 807
Tomt	2 770 983
TOTALT	**4 799 790**

Transaction 09222115557539668305 Signed TL, STSW, SLQ

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VØYENSVINGEN 11 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VØYENSVINGEN 11 AS.

Årsregnskapet består av:
- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QCEB8-SSYN-T6VJY-SDN4J-CHHYL-NWNYE

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.

Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Vøyensvingen 11 As
v/ Kari Hangeland Buvik
Vøyensvingen 11 B
0458 Oslo

Deres ref:	Vår ref (saksnr):	Saksbeh:	Dato:
Vøyensvingen 11 As	201512293-2U	Preben Solheimsnes	09.10.2015

TILSYNSRAPPORT VØYENSVINGEN 11 AS GNR.BNR 219.240



Brann- og redningsetaten
www.bre.oslo.kommune.no
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Tlf: 02 180

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 Oslo

Besøksadresse:
Arne Garborgs plass 1
Inngang fra Grubbegata

Organisasjonsnr.
876 820 102

Tilsynsrapport Vøyensvingen 11 A-C.pdf
20 av 31
Vedlegg 3

Brann- og redningsetaten gjennomførte den 09.10.2015 feiing og tilsyn med fyringsanlegget, samt befaring av fellesareal i ovennevnte objekt.
Det ble også avholdt et møte vedrørende brannsikkerhet og tilhørende helse, miljø og sikkerhet (HMS/internkontroll) i virksomheten.

Hjemmelsgrunnlag
Feiing og tilsyn gjennomføres i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7.
Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt forebyggendeforskriften kap. 2.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i forebyggendeforskriften.

TILSTEDE VED TILSYNET

For eier	For Brann- og redningsetaten
Anne Marte Nesdal (Styremedlem)	Preben Solheimsnes
	Rune Messel

INFORMASJON TIL EIER/BRUKER/VIRKSOMHET
I brann- og eksplosjonsvernloven og tilhørende forskrifter stilles det generelle krav til eier/bruker/virksomhet om brannforebyggende tiltak i ethvert brannobjekt. Det bemerkes at eier må etablere de nødvendige samarbeidsordninger med virksomheten/bruker for å sikre etterlevelse av disse bestemmelsene,
jf. forebyggendeforskriftens § 2-1 femte ledd.

Formål
Formålet med feiingen og tilsynet var å rengjøre skorsteinene og vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten. Formålet med møtet og befaringen var å avdekke om virksomhetens HMS - arbeid (internkontroll) omfatter brannsikkerheten. Tilsynet omfattet kontroll av brannsikkerheten i fellesareal og at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilrettelegging for redningsinnsats
Høyderedskap (stige-/liftbil) antas å ha brukbar tilgjengelighet til bygget. Det presiseres at forholdene kun er vurdert stikkprøvemessig ved tilsynet, og ikke er å anse som en helhetlig vurdering av tilgjengeligheten med høyderedskap.

For å kunne yte rask rednings- og slokkeinnsats er Brann- og redningsetaten avhengig av tilgjengelighet til og i bygninger. Det er også viktig at risikoområder for brann- og redningspersonell merkes godt i bygget. Det gjelder f.eks. oppbevaring av gass under trykk, stengeventil for gassledninger (f.eks. acetylen, propan og O2), helse- og miljøfarlige stoffer m.m. Videre kan relevant informasjon som merking av etasjenummer, skjult brannteknisk oppdeling f.eks. oppdeling av kaldt loft, nøkkelsafe, stigeledninger, vannkilde, sprinklerventil, stoppekran, brannalarmsentral og røykventilasjon o.s.v. lette brann- og redningsetatens innsats i bygningen. En stor del av brannene i borettslag og sameier starter i vaskerier. Det er derfor viktig å foreta rutinemessige kontroller og vedlikehold av utstyr og maskiner som kan representere en brannrisiko.
Dette kan for øvrig også sees i sammenheng med avsnittet "informasjon om organisatorisk brannsikkerhetsarbeid".

Tilsynsrapport Vøyensvingen 11 A-C.pdf
21 av 31
Vedlegg 3

Beskrivelse av objektet	
Oppført/tatt i bruk år:	1949
Objektets risikoklasse: Objektets brannklasse:	4 3
Antall etasjer:	5 + loft/kjeller
Antall boenheter:	30
Antall rømningsveier (trapperom) per boenhet:	1trapperom.
Bygningskonstruksjon:	Yttervegger av betong. Etasjeskille i betong.
Branntekniske installasjoner:	Manuelt slokkeutstyr i boenheter. Røykvarsler i boenheter.

Beskrivelse av skorsteiner	
Visuell tilstand skorsteiner:	Ingen bemerkninger.
Atkomst for feiing:	Fra loft Tilfredsstillende atkomst, men må ryddes vei foran feie og sotluker før vi kommer og feier.
Atkomst for uttak av sot:	I kjeller. (Fellesareal) Tilfredsstillende atkomst.
Skorsteins alder: Antall skorsteiner til avgift:	66 År. 3
Skorsteinstype: Rehabilitert:	9" Teglskorstein Nei
Utført feiing:	3 skorsteiner ble kontrollert. Skorsteinene hadde behov for feiing. Vi vil komme tilbake i nær framtid og feie skorsteinene.

Det bemerkes at enkelte av de ovennevnte opplysningene er gitt av representanter for eiere/objektet.

AVVIK, ANMERKNINGER, BEMERKNINGER OG KOMMENTARER VED DETTE TILSYNET

Definisjoner
Avvik: Avvik defineres som mangel på overholdelse av krav fastsatt i brann- og eksplosjonsvernloven med underliggende forskrifter (forebyggendeforskriften, internkontrollforskriften)

Anmerkninger: Er et forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse, miljø og brannsikkerhet. Anmerkningen er et avvik fra forebyggendeforskriften og kan på sikt ha betydning for brannsikkerheten. Brann- og redningsetaten anmoder at anmerkninger blir utbedret.

Bemerkninger: Er et forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse, miljø og brannsikkerhet. Bemerkninger kan være avvik fra lover og forskrifter som Brann- og redningsetaten ikke har hjemmelsgrunnlag for å følge opp, men kan ha stor betydning for brannsikkerheten.

Kommentarer: Er et hjelpemiddel for å utdype avviket/anmerkningen eller bemerkningen.

Følgende forhold ble bemerket under tilsynet

Bemerkning 1- Virksomheten jobber ikke systematisk med internkontrollarbeidet og oppfyller dermed ikke kravet om skriftlig dokumentasjon, som minst skal omfatte internkontrollforskriften § 5 annet ledd nr. 4 til og med nr. 8
Avvik fra: Brann- og eksplosjonsvernloven § 8 og Internkontrollforskriften

Konkrete funn under tilsynet:
- Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på internkontrollarbeidet.
- Det er ikke foretatt noen risikovurdering av brannsikkerheten i virksomheten.
- Oppbevaring/lagring i fellesarealer i kjeller.
- Sikringsskap i åpen stilling.
- Se bilde nr: 1-3

Kommentar:
Virksomheten kan ikke dokumentere at de arbeider systematisk med det brannforebyggende arbeidet, og har derfor en mangelfull internkontroll.

Virksomheten må innføre og utøve systematisk brannforebyggende arbeid slik at brannsikkerheten er ivaretatt til enhver tid.

Bemerkning 2 - Det er ikke innført rutiner for sjekk/vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr.
Avvik fra: forebyggendeforskriften § 2-1 generelle krav til eier, § 2-5 Røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i bolig, samt Internkontrollforskriftens § 5. annet ledd nr. 7

Konkrete funn under tilsynet:
- Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på utført vedlikehold av brannsikringstiltak.
- Manuelt slokkeutstyr/pulverapparat i boenheter mangler lovpålagt service/kontroll og anses derfor ikke som funksjonelle.

Kommentar:
Virksomheten har ikke innført rutiner for sjekk og vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr i boenheter og fellesareal.

Anskaffelse, kontroll og vedlikehold av manuelt slokkeutstyr er eierens ansvar (huseier, borettslag). Visuelt ettersyn av utstyret er brukerens ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk i slokkeapparatet, og at plombering og slange er intakt.
Service intervall på slokkeapparater:
- Pulverapparat: Trykkladde pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person hvert femte år og sendes til service hvert tiende år.
- Skum og CO2 apparater: Skum og CO2 apparater skal kontrolleres av godkjent person hvert andre år og sendes til service hvert femte år.

Sameiet har opplysningsplikt overfor beboere om hvilke lovpålagte krav det stilles til manuelt slokkeutstyr og røykvarslere i boenheten.

Bemerkning 3 - Eier har ikke sørget for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning.
Avvik fra: forebyggendeforskriften § 2-3 Rømning av personer første ledd, samt internkontrollforskriftens § 5. annet ledd nr. 7

Konkrete funn under tilsynet:
- Lagring i trapperom/rømningsvei. (Disse må holdes fri for hinder, for å sikre rask og sikker rømning.)
- Barnevogner i trapperommet.
- Se bilde nr: 4-5

Kommentar:
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning. Eier skal i brannobjekt, der det er nødvendig, sørge for at rømningsveiene har et tilfredsstillende ledesystem.

Instrukser må sikre at ikke løse eller fastmonterte hindringer (stoler, bord, brannfarlig lagring, osv.) i rommet eller i rømningsveier forlenger den nødvendige rømningstid som er forutsatt.

Sikringstiltakene i rømningsveiene skal være tilpasset byggverket og de forutsetningene menneskene i objektet har for å bringe seg selv i sikkerhet ved brann. Dette skal være dokumentert. Se under forebyggendeforskriften §§ 2-1, 2-2.

BILDER FRA TILSYNET



Bilde1:
Lagring av brennbart materiale i fellesarealer i kjeller.



Bilde 2:
Lagring av brennbart materiale i fellesarealer i kjeller.



Bilde 3:
Sikringsskap i åpen stilling. Disse fungerer som en egen branncelle og må holdes lukket.



Bilde 4:
Lagring av brennbart materiale i trapperom/rømningsvei.



Bilde 5:
Lagring av brennbart materiale i trapperom/rømningsvei.

VIKTIG PRESISERING
Befaring og gjennomgang av dokumentasjon i objektet er utført som stikkprøver, og ikke som en fullstendig gjennomgang av tilsynsobjektet. Tilsynsrapporten tilsvarer ikke en brannteknisk vurdering. Konkrete funn er ment for å underbygge hvorfor Brann- og redningsetaten mener et forskriftskrav er brutt. Brann- og redningsetatens krav til tilbakemelding på et avvik, fremkommer av kommentarfeltet under de angjeldende avvikene.

På bakgrunn av ovennevnte forhold påpeker Brann- og redningsetaten at det kan foreligge avvik/mangler som ikke er avdekket under tilsynet.
Utført tilsyn i objektet medfører ingen garanti for at alle forhold som kan påvirke brannsikkerheten negativt er avdekket. Eier/virksomhet/bruker har ansvar/plikt til jevnlig å kontrollere bygget og gjennomføre eventuelle tiltak slik at brannsikkerheten blir ivaretatt til enhver tid, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven og tilhørende forskrifter (forebyggendeforskriften og internkontrollforskriften). Brann- og redningsetaten fører tilsyn med at eier/virksomheten/bruker overholder plikten/ansvaret.

Tilbakemelding
Med henvisning til forebyggendeforskriften § 7–2 andre ledd, ber Brann- og redningsetaten om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet/utbedret.

Bemerkninger blir registrert og eventuelt fulgt opp ved neste tilsyn.

Tilbakemeldingen sendes per e-post: *postmottak@bre.oslo.kommune.no* eller post: *Oslo kommune Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs pl 1, 0179 OSLO.*

Med hilsen

Remy Hagen
gruppeleder

Preben Solheimsnes
feiersvenn

Vedlegg: Følgebrev
Vedlegg: HMS interkontroll hjelpemidler
Vedlegg: Varsellapper for feiing av skorsteiene

FORHÅNDSVARSEL AV MULIGE SANKSJONER

Tilsynsrapporten angir avvik fra krav fastsatt i eller i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven. I tilsynsrapporten er eier/virksomhet bedt om å gi en skriftlig tilbakemelding innen en angitt frist på når og hvordan påpekte avvik vil bli rettet opp, jf. forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 6-2 første ledd.
I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsler Brann- og redningsetaten om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke blir gitt en tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapporten:

- ***Vedtak om pålegg*** om retting av avvik inne en fastsatt frist, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd
- ***Vedtak om tvangsmulkt*** i form av løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløp av den fristen som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Eller tvangsmulkt i form av engangsmulkt jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39 første ledd.
- ***Vedtak om hel eller delvis stans av virksomheten eller hel eller delvis forbud mot bruk*** av vedkommende byggverk, område, produkt m.v. dersom pålegget ikke oppfylles innen fristen, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 andre ledd.

Brann- og redningsetaten bemerker at etaten ved overhengende fare kan stanse virksomheten eller forby bruken av vedkommende byggverk, område, produkt m.v. selv om pålegg ikke er gitt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 tredje ledd.
Partene gis rett til å uttale seg i forhold til alle varslede reaksjonsformer. Fristen for å uttale seg er **3 uker** fra mottakelse av dette brevet. Hensikten med en slik forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før Brann- og redningsetaten fatter et eventuelt vedtak, jf. forvaltningsloven § 17.

Godkjent av Brann- og redningsetaten
Dato: 01.08.2013





Protokoll til årsmøte 2025 for VØYENSVINGEN 11 AS

Organisasjonsnummer: 930767344
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Kantinen på Møllehjulet bosenter, adresse: Vøyensvingen 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Sverre Hermanstad 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble Maren Drolsum Brumoen og Christopher Henriksen foreslått.
✓ **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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Vurdere bytte til Vibbo

Fremmet av: Sarah Therese Strand Willoch

Det har blitt vanskeligere å følge med på Facebook pga algoritmer og poster som stokkes om hverandre. I tillegg sliter fler med at de ikke får notifikasjoner. Mange er også ikke på Facebook.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Skal vi bytte til Vibbo? Det er laget kun til formål for å kommunisere i borettslag. Og vi har det allerede inkludert.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vøyensvingen 11 AS skal benytte Vibbo som primær kommunikasjons platform.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Kanaler for kommunikasjon

Fremmet av: Jesper Andreas Christiansen

Ønsker å diskutere hva som informeres i hvilke kanaler. I dag brukes facebookgruppen, epost, vibbo og papir. Det er lett å gå glipp av noe hvis man ikke er på alle kanalene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ingen spesifikke forslag til hvordan dette skal passe inn i vedtektene.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Vøyensvingen 11 AS skal benytte Vibbo som primær kommunikasjons platform.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Frie rømningsveier

Fremmet av: Sebastian Lembrecht Qvist

I noen av inngangspartiene står det parkert flere sykler, barnevogner og akebrett. Dette er problematisk mtp. å opprettеholde frie rømningsveier for alle beboere. I en nødsituasjon vil det kunne være mørkt og røyklagt, og det skal derfor ikke være noen hindringer som kan få fatale følger. Et styre vil også kunne måtte stå til ansvar for slike konsekvenser.

En tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten datert 09.10.2015 konkluderer med at:

"Eier har ikke sørget for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning.

Avvik fra: forebyggendeforskriften § 2-3 Rømning av personer første ledd, samt

internkontrollforskriftens $ 5. annet ledd nr. 7"

Det kommenteret at dette er på bakgrunn av lagring av gjenstander, sykler og barnevogner i trapperom/rømningsvei.

Dette har blitt ignorert og neglisjert av styret i nesten 10 år, noe som er fullstendig uakseptabelt. Vi må oppfylle pålegg fra Brann- og redningsetaten og opprettholde frie rømningsveier.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endring i punkt 2 i ordenregler:

Nåværende:

"Sykler, barnevogner og sykkelvogner som er i daglig bruk, kan plasseres inntil veggen på begge sider i gangen innenfor inngangsdøren og under trappa. Dersom det er plassmangel, skal barnevogner og sykkelvogner prioriteres.

Øvrige sykler, barnevogner og sykkelvogner samt annet sportsutstyr (for eksempel akebrett) skal plasseres i felles sportsbod eller i egen bod. Alle oppfordres til å oppbevare mest mulig utstyr i egen bod. "

Alternativ formulering:

"Ingen gjenstander skal plasseres rømningsveiene. Det er ikke tillatt å plassere sykler, barnevogner, akebrett eller andre gjenstander langs veggen på begge sider i gangen innenfor inngangsdøren. Sykler og barnevogner skal plasseres under trappa, i felles sportsbod eller i bakgården. Dersom det er plassmangel, skal barnevogner og sykkelvogner prioriteres.

Det oppfordres til å oppbevare mest mulig utstyr i egen bod."

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det nye styret får i oppgave å lukke avvikene i tilstandsrapporten. Herunder å utrede sykkelskur i bakgården.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Endring i punkt 2 i ordensregler: "Sykler, barnevogner og sykkelvognen skal ikke hindre rømningsveier. Alle oppfordres til å oppbevare mest mulig utstyr i egen bod"

✓ **Vedtatt. Det nye styret får i oppgave å lukke avvikene i tilstandsrapporten. Herunder å utrede sykkelskur i bakgården.**

10. Fra aksjelag til borettslag?

Fremmet av: Sarah Therese Strand Willoch

Skal vi vurdere å bli et borettslag? Aksjeleiligheter er ganske sjeldne, og kan dermed for mange fremstå fremmed og skummelt når de skal kjøpe bolig. Min hypotese er at det ville gagnet den enkelte hvis vi eide andelsleilighet i stedet for aksjeleilighet. Det vil også være lettere å få boliglån og bedre rente, da mange banker ikke tilbyr lån til aksjeleiligheter. Borettslag kan også søke om offentlig støtte, som er lettere å få gjennom enn når eieformen er aksjelag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Jeg vil gjerne lufte dette og høre hva andre tenker, før vi eventuelt går videre og finner ut av pris for byttet.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det nye styret skal utrede endringen fra aksjelag til borettslag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

11. Regler rundt elektriske installasjoner i fellesområder

Fremmet av: Jesper Andreas Christiansen

Det har foregått oppussingsarbeider i A-oppgangen siden før jul. En av tingene som har blitt gjort er å bore nye hull til ledninger mellom leligheten og oppgang. Dette er gjort på en svært dårlig måte. Det er rotete og de har brukt en kabelkasse som ikke ligner noe annet i bygget. Ønsker å snakke om hvordan vi kan rette opp i dette og hvordan vi kan forhindre dette i fremover.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Hvis reglene rundt dette ikke er tilstrekkelig, foreslår jeg at vi lager en ny vedtekt om at utførelse av elektriske innstallasjoner skal gjøres likt i alle fellesareal og at løsninger skal godkjennes av styret.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Endring § 10 legge til: El installasjoner elle andre inngrep på fellesarealer

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Transaction 09222115557542868720 Signed SH, CH, MDB

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Hei,

Her kommer innstillingen fra valgkomiteen.

Men først noen ord.

Styret består i dag av tre faste styremedlemmer, hvor to er på valg - Thomas og Sara. De tar ikke gjenvalg. I tillegg har Thomas informert om at Sebastian trekker seg fra styrevervet. Følgelig skal valgkomiteen innstille tre faste styremedlemmer. For å sikre at ikke alle går ut av styret samtidig, som oppleves som uheldig, innstiller vi på at to velges for to år og en for ett år. To varamedlemmer innstilles for ett år hver.

Alle som er innstilt er forespurt og motiverte. Med innstillingen sikrer vi et mangfold, både hva gjelder botid, oppgang og kjønn.

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlemmer:

Tommy Solli Larsen, B-oppgangen - innstilles for 2 år

Cristian David Nilsen, C-oppgangen - innstilles for 2 år

Cecilie Krüger Christiansen, A-oppgangen - innstilles for 1 år

Varamedlemmer:

1. vara: Thomas Lindgård, B-oppgangen - innstilles for 1 år
2. vara: Maren Drolsum Brumoen, B-oppgangen - innstilles for 1 år

Mvh,

Valgkomiteen

v/Cecilie Krüger Christiansen og Martin Holt Juliussen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Cristian David Nilsen
Tommy Solli Larsen

Følgende stilte til valg:
Cristian David Nilsen
Tommy Solli Larsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Cecilie Krüger Christiansen

Følgende stilte til valg:
Cecilie Krüger Christiansen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jesper Andreas Christiansen
Thomas Lindgård

Følgende stilte til valg:
Maren Drolsum Brumoen
Jesper Andreas Christiansen
Thomas Lindgård

Transaction 09222115557542868720 Signed SH, CH, MDB
Transaction 09222115557542868720 Signed SH, CH, MDB

ORDENSREGLER

1. Generelt

Ordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i Vøyensvingen 11. Alle beboere i Vøyensvingen 11 plikter å overholde ordensreglene.

2. Fellesarealene

Fellesarealer skal ikke skitnes til.

Sykler, barnevogner og sykkelvogner som er i daglig bruk, kan plasseres inntil veggen i gangen innenfor inngangsdøren og under trappa. Ved plassmangel, skal barnevogner og sykkelvogner prioriteres.

Øvrige sykler, barnevogner og sykkelvogner samt annet sportsutstyr som akebrett o.l. skal plasseres i felles sportsbod eller i egen bod. Alle oppfordres til å oppbevare mest mulig utstyr i egen bod.

Øvrige gjenstander skal ikke hensettes på fellesarealene uten etter tillatelse fra styret.

3. Avfall

Søppelposer for plast-, mat- og restavfall knytes igjen med dobbeltknute og kastes i søppelbeholderne. Papiravfall kastes i kontainer til papp og papir. Øvrig avfall skal leveres til returpunkt eller gjenbruksstasjon.

Alle skal påse at det ikke ligger avfall i tilknytning til søppel- eller papirkontainer.

4. Vaskeri

Aksjonær som betaler vaskeriavgift har rett til bruk av fellesvaskeriet på følgende vilkår:

- Brukere skal overholde vasketider som skal være oppslått på veggen i vaskeriet.
- Brukere skal reservere vasketid ved å henge opp sin merkede hengelås på tavla i vaskeriet.
- Brukerne av vaskeriet plikter å holde vaskeriet ryddig. Lofilteret til tørketrommelen skal tømmes etter bruk.
- Tørkeskapene skal ikke brukes mer enn nødvendig. Brukerne skal påse at bare de tørkeskapene hvor det skal tørkes klær er påslått, slik at unødvendig strømbruk unngås.

Aksjonær som ikke betaler vaskeriavgift har rett til å bruke arealet i fellesvaskeriet til tørk av klær e.l., men har ikke rett til å benytte maskiner og tørkeskap.

5. Sikkerhet

Utgangsdørene og dørene ut til bakgården skal være låst.

Ekstralås til dørene på loftet skal ikke benyttes.

Nøkler til bygningen skal være originale. Uoriginale/ piratkopierte nøkler ødelegger låsesylindrene og skal ikke benyttes. Nye nøkler skal bestilles gjennom styret.

Kjellervinduer skal være lukket når det er kaldt. Den som åpner vinduer i oppgangene må sørge for at de blir lukket igjen.

Bruk av åpen ild på fellesområdene er forbudt.

6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr.

Beboer kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne. Søknad om dyrehold skal sendes styret.

7. Søknadsplikt

Følgende skal ha godkjenning fra styret etter skriftlig søknad:

- dyrehold, jf. pkt 6.
- utleie av boligen når man ikke bor der selv
- inngrep i bærende konstruksjon, for eksempel riving av (del av) vegg

8. Bruk av balkongene

Balkonggulvet skal behandles som et innegulv. Alle skal holde gulvet rent og sørge for at det ikke får riper eller skader ut over hva som må forventes ved alminnelig bruk.

Sluket skal ikke blokkeres. Ut over naturlig avrenning skal det ikke tømmes vann ned i sluket på balkongene.

Balkongene skal ikke brukes som lagringslass for emballasje, skrot o.l.

Risting av tepper og andre tekstiler skal ikke skje fra balkongene.

9. Særskilt om balkongene i 5. etasje

Membranen skal ikke utsettes for skruer, spiker eller andre skarpe gjenstander som kan lage hull.

Flislegging er forbudt.

Aksjeeiere med leilighet i 5. etasje plikter å - minst en gang i året – ta opp terrassedekket i tre og rengjøre under. Han/hun skal også påse at sluket ikke blir tett evt. at styret eller noen de utpeker får tilgang til terrassen for rengjøring og inspeksjon.

10. Ro

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00.

I samme periode er det ikke tillatt å røyke på balkongene uten samtykke fra tilgrensende leiligheter.

Støyende oppussingsarbeider er tillatt i tidsrommet mandag-fredag kl. 08-16 og lørdager kl. 10-17.

Beboer som skal ha fest eller annet arrangement hvor det er sannsynlig at det blir støy, herunder oppussing jf. ovenfor, skal henge opp nabovarsel i alle tre oppganger innen rimelig tid og senest tre dager før arrangementet eller oppussingen finner sted.

11. Vaktmestergruppa

Forslag om enkle vedlikeholds-, utbedrings- og reparasjonsoppgaver skrives på tavlene i oppgangene og følges opp av vaktmestergruppa.

12. Erstatningsansvar.

Aksjonærene er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av forsett eller uaktsomhet. Eventuelle leietakere identifiseres med aksjonær (utleier).

Styret

Ordensreglene erstatter tidligere regler. Disse ordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen 27. april 2017.

VEDTEKTER

§ 1. og aksjekapital

Vøiensvingen 11 AS er et boligaksjeselskap. Selskapets formål er drift av Vøyensvingen 11.

Aksjekapitalen er kr. 120.000,- fordelt på 30 aksjer a kr. 4.000,-.

§ 2 - regelverk

For boligaksjeselskap gjelder Lov om burettslag (burettslova) §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglane i § 13-5, jf. burettslova § 1- 4 (2).

For styring og forvaltning av boligaksjeselskapet gjelder Lov om aksjeselskaper (aksjeloven).

§ 2.

Rett til leie av leiligheter fordeler seg slik:

Aksjonær med 1 aksje á kr. 4.000,- og andelsobligasjon stor kr. 14.000,- , har rett til leie av en 4-roms leilighet.

Aksjonær med 1 aksje á kr. 4.000,- og andelsobligasjon stor kr. 11.500,-, har rett til leie av en 3-roms leilighet.

Aksjonær med 1 aksje á kr. 4.000,- og andelsobligasjon stor kr. 9.000,-, har rett til leie av en 2-roms leilighet.

§ 4 - borett

En aksjonær som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret, kan aksjonæren leie ut hele boligen til andre for inntil tre år. Dette gjelder dersom aksjonæren selv, ektefellen, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller dersom vedkommende ikke ville fylle kravene til å være aksjonær.

Aksjonær kan ellers, med styrets godkjenning, leie ut hele boligen dersom aksjonæren er en juridisk person, eller aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller et medlem av boligen er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen eller det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos leietaker gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom leietaker ikke ville fylle kravene til å være aksjonær.

Har boligaksjeselskapet ikke svart på en skriftlig søknad om godkjenning av utleie innen en måned etter at søknaden er kommet fram til selskapet, skal leietakeren regnes som godkjent.

Utleie reduserer ikke aksjonærens plikter overfor boligaksjeselskapet. Aksjonær som leier ut, skal holde styret orientert om hvordan styret kan kontakte aksjonæren.

§ 5 - aksjonærens vedlikeholdsplikt

Bruken av boligen og fellesarealene skal ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre aksjonærer. Aksjonær kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Aksjonæren skal holde boligen i forsvarlig stand. Aksjonæren skal holde ved like slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av ytterdører eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade.

§ 6 - boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt

Boligaksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal laget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen aksjonær. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like.

Aksjonæren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren.

§ 7 - styret

Styret består av 3 medlemmer og har ansvaret for å forvalte selskapet. Styret velger selv sin leder.

Det velges ett eller to styremedlemmer med funksjonstid to år og et varamedlem for ett år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget a et styremedlem.

Styret fastsetter hvor mye aksjonærene skal betale hver måned til dekning av felleskostnader.

§ 8 - generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen 1. juni hvert år.

Innkallelse til generalforsamlingen, herunder utsending av årsregnskap, årsberetning og eventuelt revisjonsberetning, skal skje skriftlig til alle aksjonærer senest 1 uke før møtet.

På generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

- Godkjenning av årsregnskap, årsberetning og eventuelt revisjonsberetning.

- Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til balansen.

- Valg av styre.

- Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

Hver aksje har én stemme.

§ 9 - dugnad

Det skal hvert år avholdes dugnad innen 17. mai.

§ 10 - søknadsplikt

Følgende skal ha godkjenning fra styret etter skriftlig søknad:

- dyrehold, jf. pkt 6.

- utleie av boligen når man ikke bor der selv

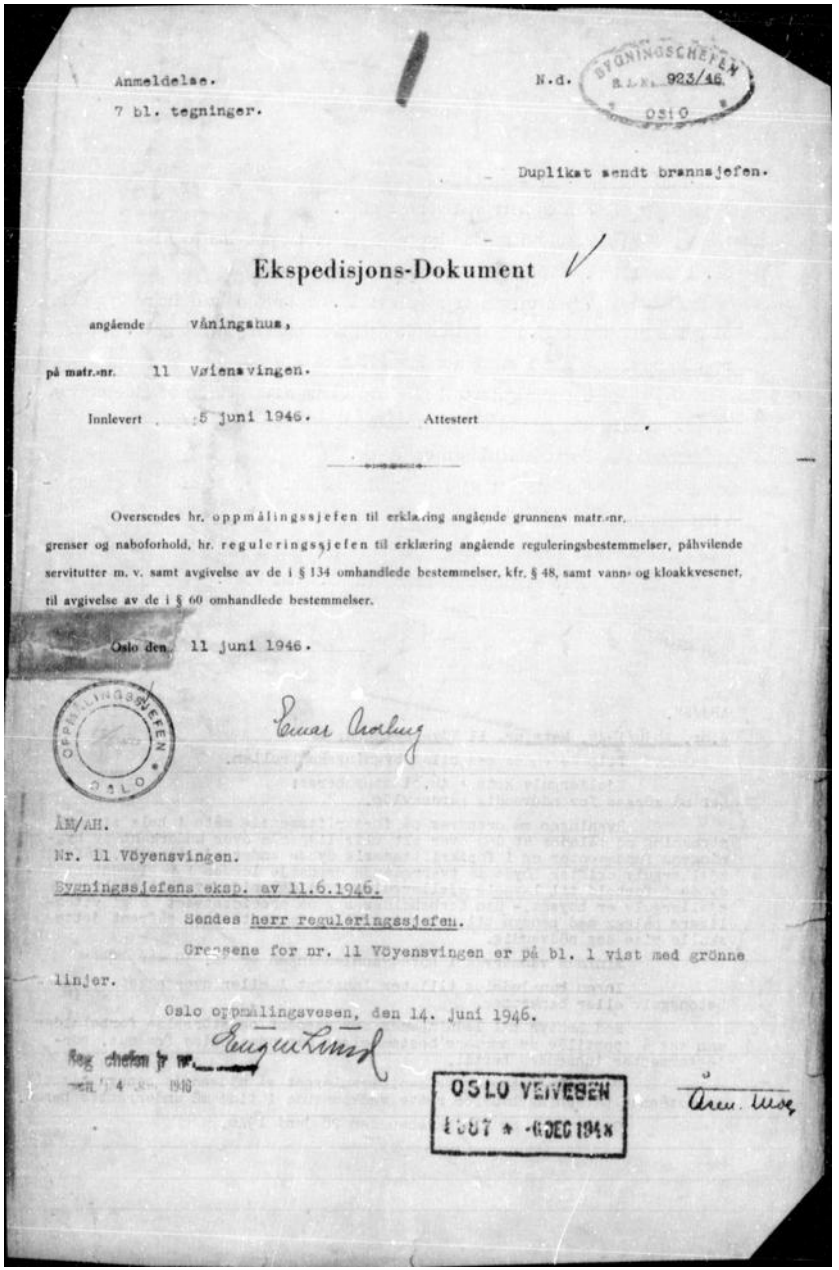
- inngrep i bærende konstruksjon, for eksempel riving av (del av) vegg

- oppussing av bad

Ved oppussing av bad skal den til enhver tid gjeldende våtromsnormen følges.

****

Vedtekter vedtatt på konstituerende generalforsamling 24. mai 1948 med senere endringer, senest endringer vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. april 2024.



Anmeldelse. N.d. BYGNINGSCHEFEN B.L.N. 923/46 OSLO

7 bl. tegninger.

Duplikat sendt brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus,

på matr.nr. 11 Vøiensvingen.

Innlevert 8 juni 1946. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 11 juni 1946.

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

Einar Arnberg

AM/AH.

Nr. 11 Vöyensvingen.

Bygningssjefens eksp. av 11.6.1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 11 Vöyensvingen er på bl. 1 vist med grønne linjer.

Oslo oppmålingsvesen, den 14. juni 1946.

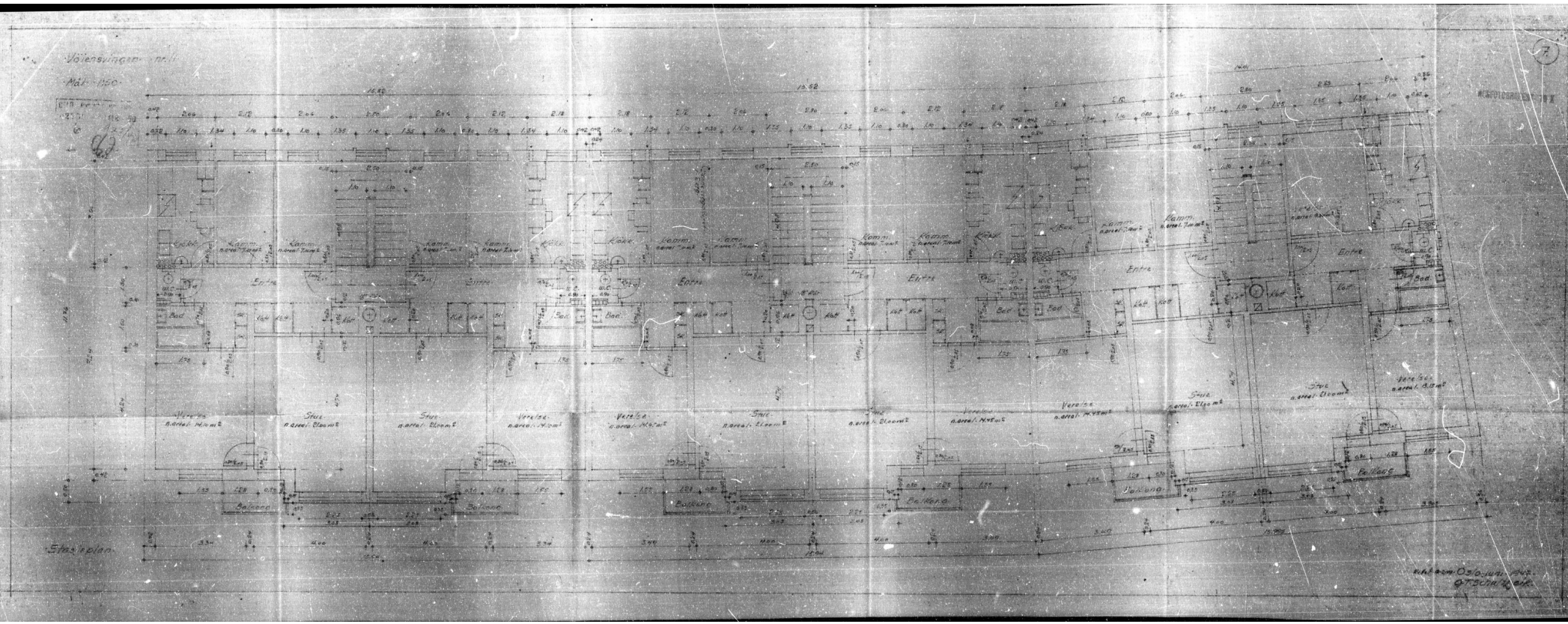
Reg. chefen for [illegible]

Einar Arnberg

JUN 14 1946

OSLO VEIVESEN
[illegible] - 9 DEC 1946

Arnv. Mag


Stue
Bad
Entre
Kjøk
Soverom
Balkong
Stueplan

frode soløy as
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Sofies gate 60 0168 OSLO
tlf: 23366760 fax: 22696488

Dato	Tegningsnr	Prosjektr
17.10.2003	B-10	802.01

Oppdragsgiver
Richard Steen

Tiltak
VØYENSVINGEN 11a

Innhold
ÅPNINGER I TEGLVEGG
PLANTEGNING

1

E 2

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200400177 (B) Vøyensvingen 11 A - Riving av bærevegg
Eiendom: 219/ 240/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: R / RBY / KST
Sone:
Saksstype: 15, Søknad i ett trinn (gml lov)

Byggested: VØYENSVINGEN 11 A
Poststed: 0458 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 22, Endring/reparasjon av bygningstekniske installasj

Lovhjemmel: PBL93E), Oppføring/endring/reparasjon av bygningst
Søkn.kateg.: 1
Søker: Siv.Ing. Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

Merknad: Riving av bærevegg

Tiltakshaver: Richard Steen
Galgeberg 3A
0657 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
5	E	19062013	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / SATR	J
4	V	19062013	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
3	U	15012004	Gebyrskjema 2004	Richard Steen	R / RBY / KST	J
2	U	09012004	Tillatelse	Siv.Ing. Frode Soløy A	R / RBY / KST	J
1	I	18122003	Ett-trinns søknad - Vøyensvingen 11A	Siv.Ing. Frode Soløy A	R / RBY / KST	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, kundesenter	Paal Løvaas			09012004	09012004
13 Tillatelse ett trinn	Kari Stamnes			09012004	09012004
17 Beregne gebyr	Kari Stamnes			09012004	15012004
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			12012004	12012004
VANN- Vurdert	Bjørn Østbakken			13012004	13012004

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 19062013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200400177-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Vøyensvingen 11 A

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
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	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 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

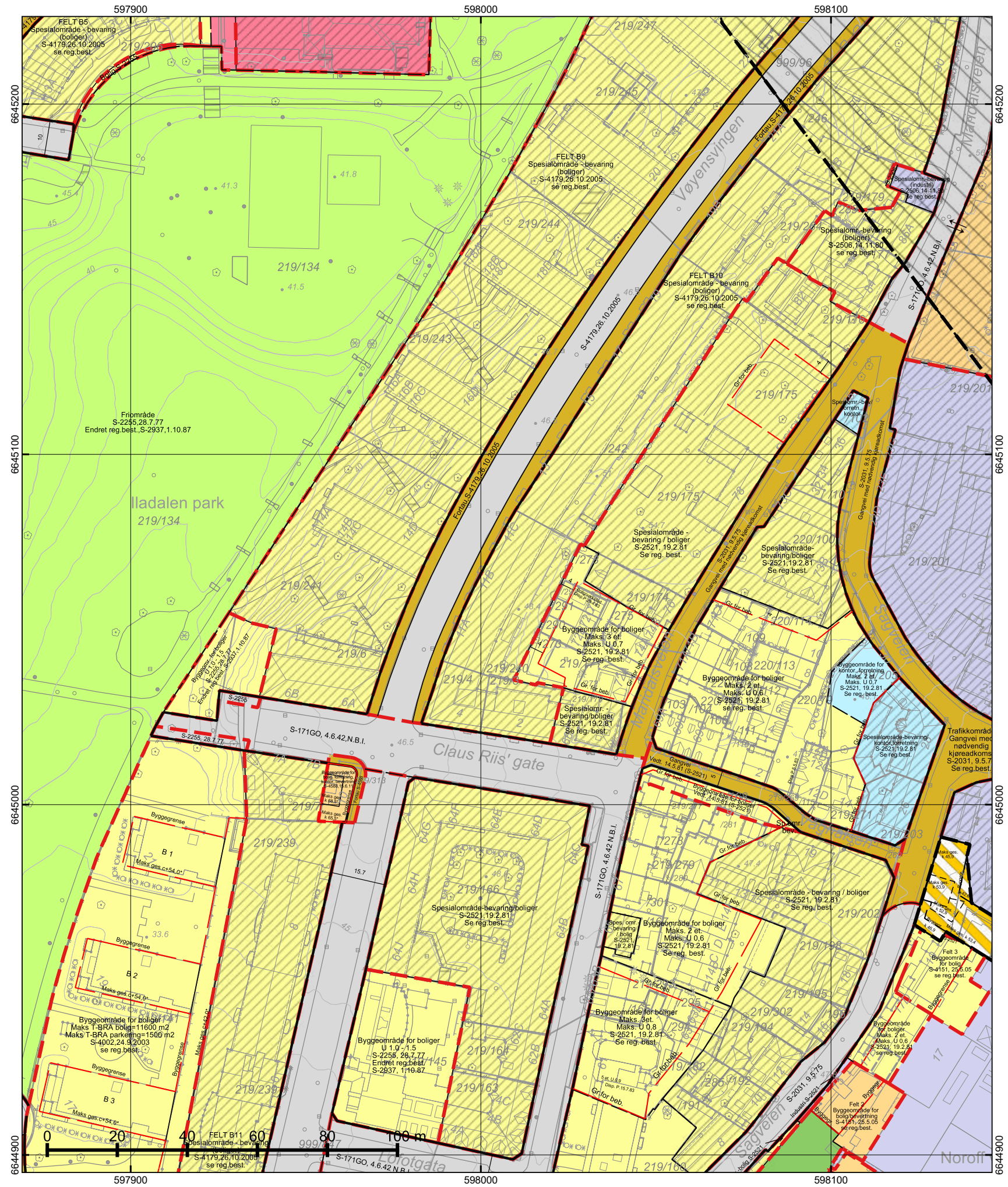
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143027/ 86512182
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: VØYENSVINGEN 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/240

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143027/ 86512182
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP
Adresse: VØYENSVINGEN 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/240

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

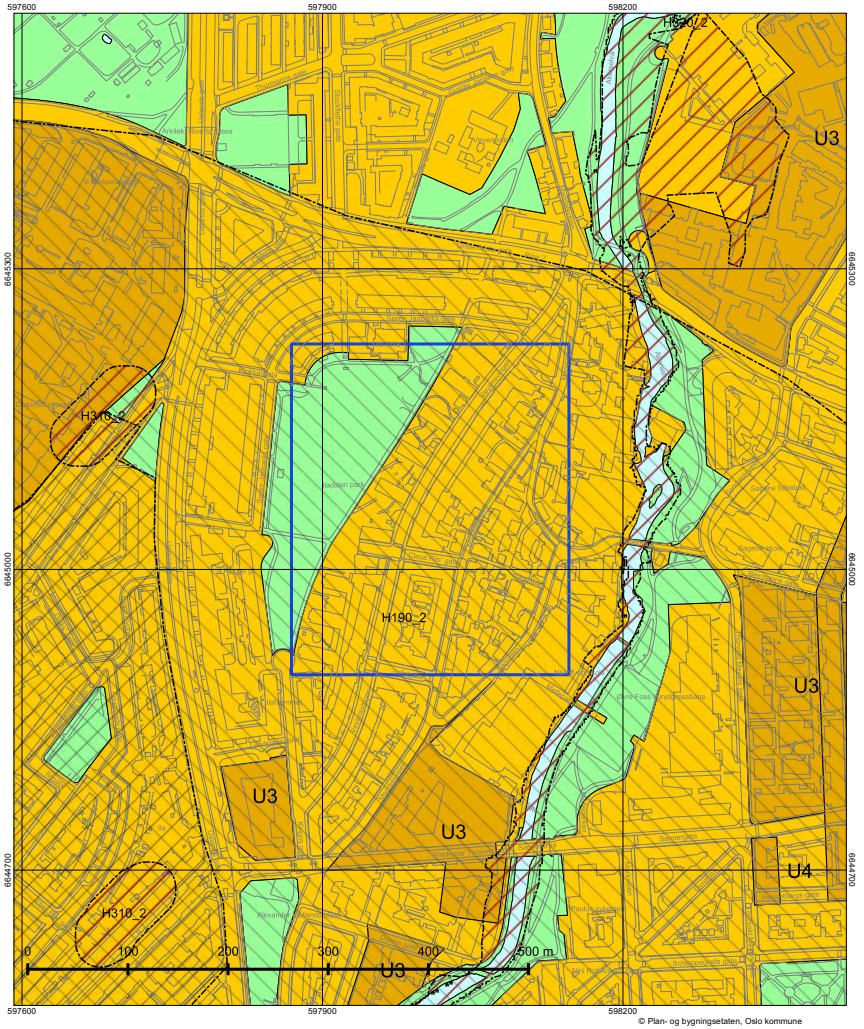
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143027/86512182
Deres ref.: 55528/ LITO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0153/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vøyensvingen 11A 0458 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 240 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no