NORDVIK

Vøyensvingen 15

1 soverom | 38 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Vøyensvingen 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.12.2025

Nøkkelinformasjon



Lekker, innbydende 2-roms ved Ilaparken| Vestvendt balkong | Akonto VV/fyring, bred.b. inkl.| Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**14 193,-**
Totalpris	**4 791 886,-**
Fellesgjeld	**77 693,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 947,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Aksje**

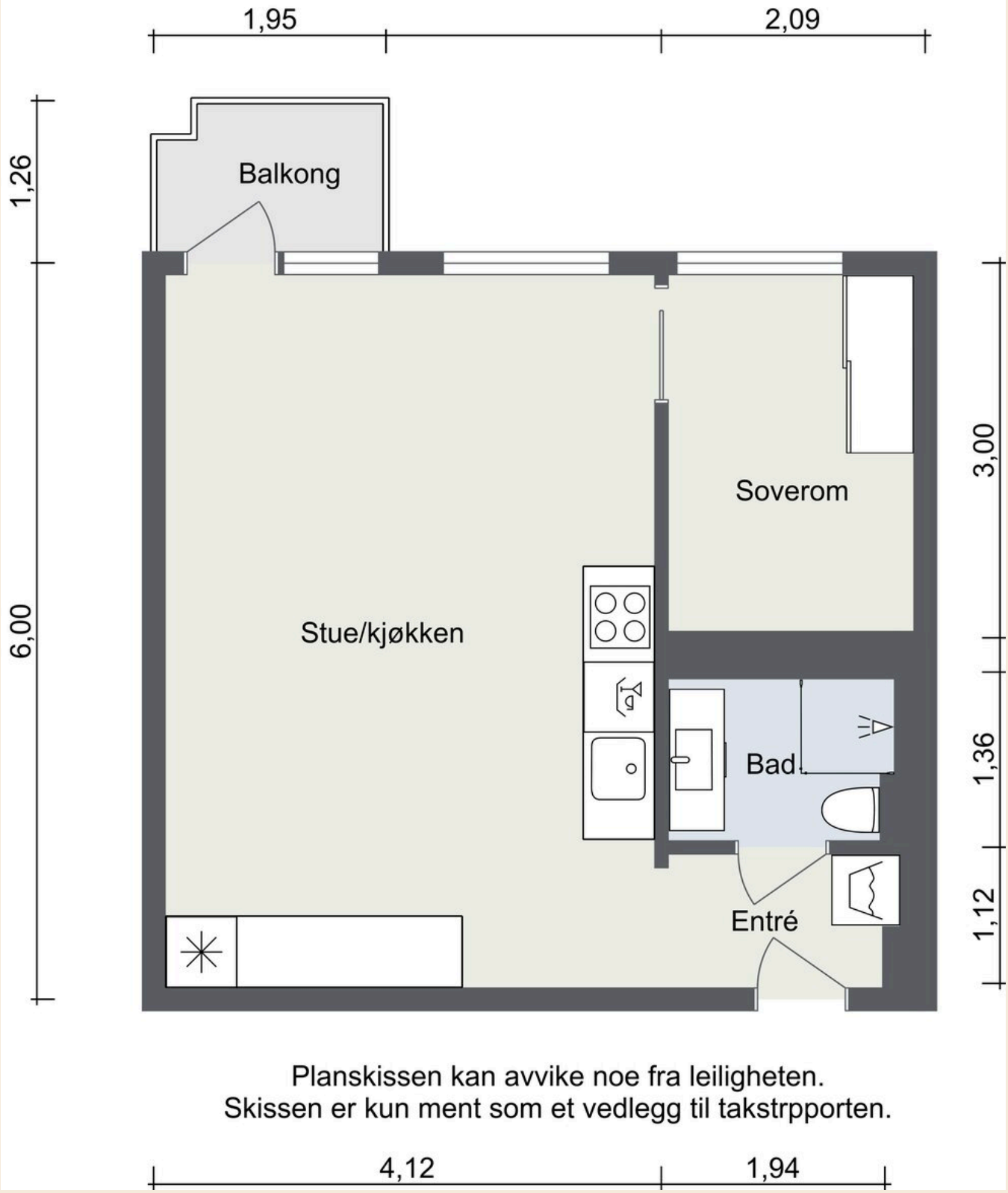
Kort fortalt

Velkommen til Vøyensvingen 15 - presentert av Line Strifeldt Johansson v/Nordvik Bolig. Her får du en lys og romslig 2-roms aksjeleilighet med en god og gjennomtenkt planløsning. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære, med utgang til en flott, vestvendt balkong hvor ettermiddag- og kveldssolen kan nytes. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til koselige og populære Iladalen, med grøntområder rett utenfor døren. Gangavstand til sentrum, Grünerløkka, St.Hanshaugen, Torshov og Sagene!

Fremtredende kvaliteter:
Vestvendt balkong med hyggelig utsikt
Moderne kjøkken
Mulighet for leie av parkeringsplass ved ledighet
Hyggelig bakgård
Meget sentral, men rolig beliggenhet
2 store boder
Akonto varmtvann/fyring og internett inkl!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrpporten.


















DIGG THAI
KOK&STEK




Stephen Fry TROY
Stephen Fry MYTHOS
Stephen Fry HEROES


YAA ETAS
TRANSCEND
KINGDOM






Scratch Europe






AEG





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0333/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Ingrid Gjerdevik

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

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))
---
4 714 193,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 723 493,- (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.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Aksjeleilighet
4. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjeller- og loftsbod.
Total BRA: 8 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten følgende:
- 1 kjellerbod på ca. 3,79 kvm.
- 1 loftsbod på 9,19 kvm gulvareal, gulvareal med skråtak (BRA-e: 4,4 kvm)
Begge bodene er merket med 306.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Lys og trivelig stue med store vinduer som gir rikelig med naturlig lys og en hyggelig utsikt mot lladalen og grønne omgivelser. Stuen har en romslig planløsning som gir god plass til både sofagruppe og spisebord.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan du nyte solrike dager, en koselig utsikt og god plass til både sittegruppe og planter.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en lys, sosial og romslig planløsning. Flott og moderne innredning fra HTH med lyse fronter og godt med skap-

og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskemaskin, samt kjøl- og fryseskap.

Bad:
Flislagt og smakfullt bad med dusjhjørne med innfellbare vegger, vegghengt toalett og stor servantinnredning med god oppbevaringsplass. Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, malt himling og vegghengt speil. Det er lagt opp for vaskemaskin i entréen.

Soverom:
Romslig og praktisk soverom med plassbygd seng og vegghengt nattbord. Rommet har skyvedør og vegghengte skap, samt en større skyvedørsgarderobe med speilfront som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Entré:
Hyggelig og innbydende entré med god plass til oppheng av ytterklær og oppbevaring av sko. Her finnes også en praktisk nisje med opplegg for vaskemaskin.

Det er tilgang til fellesvaskeri med tørkerom i bygget om man ønsker å benytte dette.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Selskapet har 10 garasjer til utleie. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av plass.

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/.

Modernisering og påkostninger
2025: Utbedring av taket og maling av hele taket (kjøkken, stue, gang) - Utført av Mur Med Mer
2025: Maling av vegger i stue og kjøkken/gang i 2020 og 2025 - Utført med egeninnsats
2025: Ny skuffefront og skapdør til servantskapet - Utført med egeninnsats
2024: Foliering kjøkkenskap - Utført med egeninnsats
2022: Montert stang i gangen + nattbord 2021 / 2022 - Utført med egeninnsats
2021: Bytte av gulv på balkong (2021) + maling sprosser og karm (2021 + 2025) - Utført med egeninnsats
2019: Ny platetopp - Utført med egeninnsats

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av aksjelaget i 2007.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. Beskriv: I regi av aksjelaget i 2024.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øvrig info og vedlikehold som nylig er gjort: - Aksjelaget har utført vask fra profesjonell leverandør av alle loftsboder våren 2025. - Aksjelaget har fått installert fibernett i alle leiligheter sommer 2025. - Aksjelaget har gjort vedlikehold på hovedstoppekran og vannrør våren 2025. - Aksjelaget har gjort vedlikehold på varmeanlegget
høsten 2025.

- 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.
Svar: Ja. Beskriv: Oppdaget skjeggkre i aksjelaget i desember 2021 (kun sølvkre i denne leiligheten). Satt inn skadedyrfirma for å strø ut gift. Ikke observert i leiligheten eller aksjelaget siden. Jobben ble utført av Pelias Den Norske Skadedyrkontroll.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Oppdaget en liten skade i taket i nærhet av radiator, noe flassende maling, murpuss og noe rust på armering,
sannsynligvis på grunn av vannlekkasje i leiligheten over. Utarbeidet av fagmann fra Mur Med Mer desember 2025.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Aksjelaget har utarbeidet vedlikeholdsplan for bygningen, og utarbeider nå en ny.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja. Beskriv: Det er anbefalt utbedringer i vedlikeholdsplanen. Kjenner ikke til tidsplan eller

finansiering.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig / Bygning generelt.
- Våtrom / Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Bygningssakkyndig
Karl-Magnus Gustavsen

Byggemåte
Boligblokk på 5 etasjer, én underetasje og loft oppført i betong og porebetong. Utvendige fasader er pusset og malt. Etasjeskillere med støpt dekke av betong. Yttertaket med salttakkonstruksjon av treverk med ukjent taktekking. Grunnmur er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Dreneringen er ukjent

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig / Vinduer:
Det er avvik: Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert at vinduer og belistningen er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Flere av vinduene har også defekt barnesikring. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vinduer ha barnesikring dersom underkant av vindusåpningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17

- Utvendig / Dører:
Det er avvik: Balkongdøren er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørens alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

- Utvendig / Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er målt til 95cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 10,9m. kravet iht. dagens forskrift er minimum 120 cm der nivåforskjellen er mer enn 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

- Innvendig / Overflater - innvendig gulv:
Det er avvik: Gulvene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men det er registrert fuktskade på parketten rundt vannrørene til radiatoren i stuen. Skaden kan ha oppstått som følge av vannsøl, lekkasje eller kondens fra vannrørene. I tillegg er det registrert knirk flere steder i gulvet. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsfeil, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot veggen.

- Innvendig / Etasjeskille / Gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I stue/kjøkken/entré ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 22mm gjennom hele rommet. Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

- Tekniske installasjoner / Vannledninger:
Det er avvik:
- Vannrørene i rør-i-rør-systemet er ført til samlestokker plassert over himlingen på badet. Tilgangen er begrenset, da inspeksjonsluken er for liten og ikke gir tilfredsstillende adkomst for kontroll, vedlikehold eller eventuell utskifting. Det er heller ikke etablert drenering for å håndtere lekkasjevann fra rørsystemet. Ved en lekkasje kan vann bli liggende skjult i konstruksjonen og medføre skade på bygningsdeler uten å bli oppdaget raskt. Dette er ikke i samsvar med TEK97 § 9–5, som fastslår at: «Sanitæranlegg skal utføres slik at lekkasjer forhindres mest mulig, og det skal være lett utskiftbart. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.»
- Ved inspeksjon på kjøkkenet var det ikke mulig å observere bruk av varerør rundt vannrørene til kjøkkenet. Et rør-i-rør-system består av et innvendig vannrør og et ytre varerør. Varerørets funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann tilbake til et fordelerskap eller annen kompenserende løsning, slik at lekkasjer ikke forårsaker unødvendig skade på omkringliggende konstruksjoner.

- Tekniske installsjoner / Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Radiatoren på soverommet er skiftet ut, mens radiatoren i stuen er av eldre dato.

- Tekniske installasjoner / Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles oppgang, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 32A
AVVIK TG2:
- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, ævære dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på hele eller deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

- Kjøkken / Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra

kokesonen.
Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt:
Det er avvik:
- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

- Våtrom / Sanitærutstyr og innredning:
Det er avvik:
- Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert. Forskrift på byggetidspunktet (TEK 97 § 9-5) krever at anlegget skal være lett utskiftbart, lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og at eventuelle lekkasjer ikke skal føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Nåværende løsning oppfyller ikke disse kravene, og kan føre til vanskeligheter med vedlikehold og potensiell skade ved lekkasjer.
- Servantskapet er ikke tilfredsstillende festet til veggen, da det henger noe og har delvis løsnet fra festepunktene på den ene siden.

- Våtrom / Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 947,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, internett, festeavgift, nedbetaling av andel fellesgjeld (kapitalkostnader), felles byggforsikring, kommunale avgifter og generelle driftskostnader.

Herav:
Tillegg Energi: 193,00
Rehabilitering bad: 620,00
Felleskostnader: 2 915,25
Internett: 219,00

Ny eier plikter snarest mulig etter overtagelse å bestille navneskilt til callinganlegget og gravering av postkasseskilt hos styret og betale innflytningsgebyr p.t. kr 2.500,-.
Faktura sendes kjøper.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som betales via fellesutgiftene til aksjelaget,

må det påregnes kostnader for strøm, varmtvann, fyring, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 032 533,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 130 132,- 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
OBOS OpenNet er leverandør av fibernett til boligselskapet.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer, hvorav 1 tjenesteleilighet. Vøyensvingen 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons- nummer 921217781.

- Ny eier plikter snarest mulig etter overtagelse å bestille navneskilt til callinganlegget og gravering av postkasseskilt hos styret og betale innflytningsgebyr p.t. kr 2.500,-.
- Selskapets aksjekapital er på kr. 112.000,- fordelt på 70 aksjer à kr. 1.600,-
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeier i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.
- Fellesvaskeri og tørkerom kan benyttes beboerne etter påføring på liste.
- Vibbo: https://vibbo.no/voyensvingen-15

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Styret vurderer løpende fordeler og ulemper med dagens organisering som aksjeselskap. Videre vurderer styret mulighetene til alternativ utnyttelse av selskapet arealer. Dette gjelder særlig loftsarealene. For å sikre kvaliteten i arbeidet, ønsker styret å innhente råd og vurderinger av spørsmålet. Styret ber derfor om fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av loftsareal i kommende periode.
Styret får fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av fellesarealer i kommende periode.

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:
- Service og reparasjon garasjeporter etter behov
- Ettersyn og anbud knyttet til sameiets utvendige hovedkran og vannsystem i kjelleren
- Fullføring av arbeid rensing soilrør via Gravco og reparasjon av stakeluker
- Fjerning av tagging på fasader og fiksing av lys i bakgården
- Ettersyn røranlegg og radiatorer, merking av rør og stoppekraner
- Rydding i fyrrom og fjerning av gamle installasjoner
- Oppfølging og befaring etter rettssak
- Tømt oljetank i kjeller
- Ryddet fellesareal for sykler
- Vedlikehold av vaskerom og maskinpark
- Arbeid med installering av fiber i gården
- Kontrakt rensing av loft
- Brannkontroll brannvarslingssystem i leiligheter og fellesarealer.
- Jevnlig oppfølging av vaktmestertjenester og oppstart av vaktmestergruppe
- Organisering av vedlikehold bakgård og gjennomførte dugnader

Selskapets tak er fra 80 tallet. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak. Røranlegg vann inn fra kommunalt anlegg og inn til og med innvendige stoppekraner vil bli gjennomgått, byttet eller reparert i perioden.

Gjennomgang av avtaler
Styret har i inneværende år ikke inngått nye løpende driftsavtaler ut over avtale om leveranse av fiber. Styret har også undersøkt muligheten for å slå sammen lån og gjennom dette forbedre lånevilkårene til selskapet. Låneavtalene er deretter endret og lån slått sammen. Avtale med vaktmesterselskapet er sagt opp.

Styret skriver følgende pr. mail den 16.12.2025:
Det er ikke planlagt økning i fellesutgiftene ut over det normale for å følge med i prisutviklingen. Posten utgifter til energi vil imidlertid bli innlemmet i felleskostnadene i henhold til foreliggende budsjett. Det er ikke planlagt nye låneopptak p.t.
I år har vi byttet vannledning, utvendig og innvendig stoppekran. Neste planlagte vedlikehold er rensing av ventilasjonsanlegget. Det blir også utarbeidet en ny vedlikeholdsrapport fra Obos som vi ikke har mottatt p.t. Denne vil hjelpe styret å prioritere vedlikehold neste 5 års periode.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024: Rens av utvendige soilrør og reparasjon av stakeluker
2024: Tømming av oljetank
2023: Tømming av utvendige kummer med reparasjoner i grunn
2023: Blending av takvinduer loft
2021: Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjen Firesafe AS
2021: Reparasjon av fasade bakgård, (Fakk oppg. 17 og 19) Mur & Pipeservice AS
2021: Installasjon av nødlys i alle oppganger/fellesareal Firesafe AS
2020: Installasjon av felles brannvarslingsanlegg Firesafe AS
2020: Bytte av alle branndører i fellesareal Firesafe AS
2020: Nytt callinganlegg i oppgang 19 Firesafe AS
2020: Bytte av systemlåser i hele borettslaget R. Bergersen AS
2020: Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene Jaco AS
2020: Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget Mur & Pipeservice AS
2019: Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom Aspelund Elektro
2019: Nye tørketromler i begge vaskeriene Jaco AS
2014: Utskiftning av lamper på loft og søppelrom.
2013: Oppgradering av skråning i bakgården. Nye lamper i sykkelrommene.
2012: Nye sykkelstativer og nye stigeledninger og led-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.
2011: Utskiftning radiatorkraner
2010: Oppussing trappeoppganger
2010: Installasjon av utelamper ved inngang
2010: Utskiftning av pumpe i fyrrom
2009: Installasjon av fjernvarme
2007: Baderomsrehabilitering
2006: Beslag på dører i lofts- og kjellergangene
2005: Montering av overfyllingsvern på oljetank
2004: Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.
2003: Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.
2002: Rehabilitering av pipe til fyr.
1998-1999: Rehabilitering av fasader på fremsiden,
1989-1990: Utskiftning av alle vinduer.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ingen 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 77 693,-pr. 07.10.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207366498
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 4 101 253,00
Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 56 678,11
Kapitalkostnader: 529,36

Lån 2:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208441612
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,30%
Restsaldo: 1 981 130,00
Innfrielsesdato: 30.10.2040
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 21 014,93
Kapitalkostnader: 180,67

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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.

Fellesformue
Kr 4 635,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 618 001 . I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 465 000.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeier i selskapet.
-Det er ikke tillatt med grilling i gårdsrommet.
-Det er ikke tillatt å grille på balkongene.
-Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem.

-Beboere som har egen frys/kjøl i boden tilkoblet strøm, plikter uoppfordret å melde dette inn til Styret. For tiden betales et årlig gebyr for strøm på kr.500,-.
-Vask og renhold av trapper og ganger utføres ukentlig av borettslagets renholder.
-Vaskeri og tørkerom kan benyttes av beboerne etter påføring på liste.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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
1. Ved anskaffelse av husdyr må det søkes styret om godkjenning på forhånd.
2. Aksjeeier og familie forplikter seg til å gi husdyret et forsvarlig stell og tilsyn. Husdyrhold må skje i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.
3. Aksjeeier og familie forplikter seg til å påse at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse for naboer og andre beboere. Støy som f.eks bjeffing, skraping, mjauing etc., skal ikke finne sted.
4. Hunder og katter skal til enhver tid være i kort stramt bånd innenfor boligområdet. Det forutsettes at dyreeier viser hensyn overfor andre som ferdes på området og for borettslagets eiendom. I denne sammenhengen vil vi også opplyse om at parken bak huset (ved Biermannsgården) ikke er et fristed der en kan slippe hundene løs. Dette er et område som er avsatt spesielt for barn og unge (egen stiftelse) og som derfor krever spesiell aktsomhet.
5. Aksjeeier og familie skal påse at husdyr ikke fører til uhygieniske forhold i leiligheten eller i borettslaget for øvrig. Hundeeiere skal til enhver tid ha med seg hundeposer og plukke opp avføring som hunden legger fra seg. Urinering på fellesområder skal omgående vaskes vekk. Katteeiere skal til enhver tid ha kattetoalett tilgjengelig for katten inne i leiligheten.
6. Dyrehold som bare forekommer innendørs; innekatter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene.
7. Aksjeeier er ansvarlig for skader på borettslagets eiendom som er forvoldt av husdyret.
8. Ved klage fra noen av de andre beboerne om ulemper på grunn av husdyrhold skal styret innhente skriftlig redegjørelse fra husdyreieren om forholdet.
9. Ved mislighold av ovennevnte regler vil dette bli behandlet som brudd på ordensregler/vedtekter.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7772523

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 881 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Festekontrakt med Den Biermannske Skoles Legat i 99 år fra 01.06.1953. Festeavgiften kan reguleres hvert 20. år. Sist regulert 1.6.2013.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 28.06.1956
Festetid: 99

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Vøyensvingen 15 bor man med en attraktiv beliggenhet, rett ved Alexander Kiellands plass som er et pulserende knutepunkt. Leiligheten ligger meget fint til, midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene/Torshov, med gangavstand til alle områdene. Iladalen park er et stort og fantastisk flott grøntområde sommer som vinter og ligger like ved boligen. I parken finner du både frukttrær, bær og en stor lekeplass på toppen av parken.

Nærområdet har et stort tilbud av hyggelige spisesteder og kaféer fra alle verdenshjørner. Her er for eksempel Colonel Mustard verdt et besøk og kritikerroste Lofthus Samvirkelag som er en pizzarestaurant i de gamle lokalene til Tranen. Gutta fra Calcutta er en sikker vinner om du higer etter indisk mat. I nærområdet ligger også Kiellands hus hvor det finnes en rekke butikker, blant annet Coop Mega, apotek, frisør og vinmonopol. Flere andre matbutikker er innen umiddelbar nærhet, som Rema 1000, Joker (søndagsåpen), samt Matkroken i Kingos gate som er døgnåpen. Videre finner du steder som Mathallen, Hønse Lovisas hus (like bak boligen og er en av selgers favoritter), Pom, Baker Nordby, Vesuvio (en av Oslos beste pizzaer) innen kort gangavstand. Det er fine tur og treningsmuligheter langs gangveiene og parkene i området.

I nærmiljøet er det også mange koselige gater som du gjerne legger søndagsturen til. Eksempelvis langs den hyggelige trehusbebyggelsen i Maridalsveien, Sagveien, St. Hanshaugen, Mølleparken, Biermannsgården og Myraløkka. Sentralt, men likevel små rolige perler i

nærmiljøet.

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 kafeer, restauranter, forretninger og hyggelig parkliv. Her nevnes blant annet Geita, Pascal, Åpent bakeri mm. I østlig retning kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med er stort utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Her finner man flere av byens beste spisesteder og kafeer, som for eksempel Villa Paradiso, Skaal, Tim Wendelboe mm. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner populære Mathallen og Smelteverket (Nord-Europas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten. Det er kort vei til Sagene/Torshov som er hyggelige områder med et rikt utvalg av spennende forretninger, uteserveringer og hyggelige restauranter.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Ilaparken ligger rett utenfor leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. Gode turmuligheter finner du også langs idylliske Akerselva, som kun er noen få minutters gange unna. Her har man direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. Her kan en spasere byen på langs, enten nedover til Bjørvika og Operaen eller oppover til Nydalen med bademulighetene på Frysja, og helt til Nordmarka. Langs elven finner en mange historiske stoppesteder og spennende serveringsmuligheter. Urbant fiske finner du også her og du kan fiske laks og sjøørret i Akerselva!

Øverst i Iladalen park er det også etablert et flott aktivitetsanlegg som byr på mye moro for alle store og små. Det er sykkeløvingsbane for de yngste, trimapparater, klatrenett, lekeapparater, trampoliner, bordtennisbord, område for basketballspill og kunstgressbane.

Flere treningstilbud finnes i kort avstand som Crew trening, Sats Ila i Waldemar Thranes gate og Ringnes Park, Vulkan Athletica, Klatreverket og Myrens Sportssenter på Torshov, med bl.a. klatrehall, squash hall.

Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer man seg til alle byens retninger. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum og de mange fine bydelene rundt. 21-, 33-, 54-, 34- og 37- bussene tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, Nydalen, Storo, OsloMet, sentrum eller marka for å nevne noe. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 13 som blant annet tar deg til Grefsen/Kjelsås. Flybussen har også avgang fra Kiellands plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men approbasjon for oppføring av vaaningshus datert 1952. At approbasjon eksisterer, gir ingen garanti for at 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 foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad datert 21.08.2008.
Dokument følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Originale byggetegninger:
Det foreligger originale plantegninger, men disse avviker fra dagens planløsning. Opprinnelig var kjøkkenet plassert der det i dag er etablert soverom, mens kjøkkenet nå er flyttet ut til stuen. Selv om endring av rombruk fra hoveddel til hoveddel normalt ikke er søknadspliktig, kan det være usikkerhet knyttet til om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring (boliger) etter bestemmelsene i S-4179, datert 26.10.2005. 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.

Pågående plan- og byggesaker:
-Vøyensvingen 20-22 - tilbygg og ny utebod, nedfallssikring og inntakstårn for ventilasjon - Vøyensvingen barnehage
Saksnummer: 2025/16933 - Byggesak
Denne saken er en fortsettelse av sak 202311760
Mottatt sak: 23.10.2025. Status: Under behandling

- Maridalsveien 71 C - innlemming av garasje i bolig, tilbygg, bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/10420 - Byggesak
Mottatt sak: 22.09.2025. Status: Under behandling

- Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger

Saksnummer: 2025/07332 - Byggesak
Denne saken er en fortsettelse av sak 202556674
Mottatt sak: 12.09.2025. Status Under behandling

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/

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

301/219/242:
29.06.1953 - Dokumentnr: 301853 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK: 3,450
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

29.06.1953 - Dokumentnr: 301853 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK: 3,450
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

21.08.1979 - Dokumentnr: 514353 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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

17.06.1953 - Dokumentnr: 301739 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:175

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 900,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 27 000,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-

Utlegg:
Utlegg foto kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

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. 3 900,-.

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. desember 2025

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vøyensvingen 15

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km

Sport

Iladalen park kunstgress	3 min
Sagene skole	6 min
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	7 min

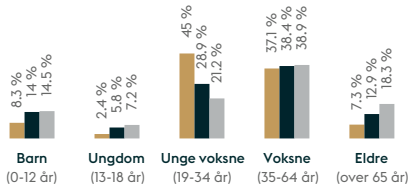
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	5 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

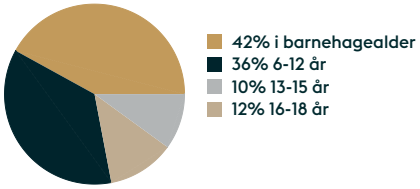
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	3 min 0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ila Rode 6	1 446	974
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



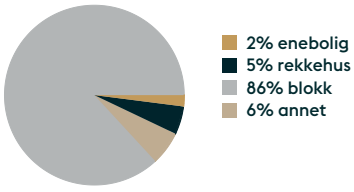
Ladepunkt for el-bil

Joker Ila	1 min
Matkroken Kingosgate	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Vøyensvingen 15, 0458 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 242

Aksjenummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 38 m²



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrpporten.

Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21043-3176 **Referansenummer:** IP1055

Foretak: Boligform AS **Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen

Uavhengig Takstingeniør

karl@takstpartner.no

992 55 357

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

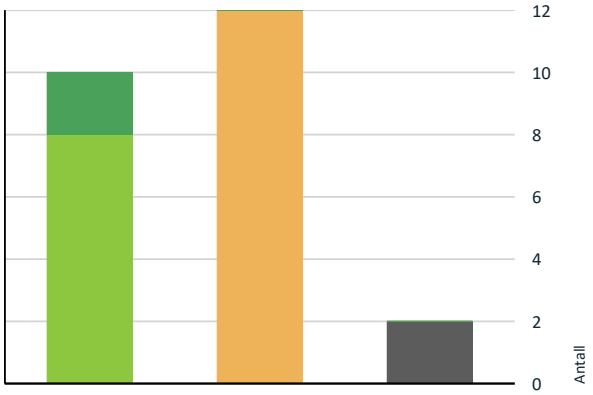
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og rommet benyttes nå som soverom. Endring av bruken fra ett oppholdsrom til et annet, for eksempel flytting av kjøkken, er ikke søknadspliktig så lenge brannskiller eller bærende konstruksjoner ikke berøres. Takstmannen har ikke utført nærmere kontroll av denne endringen.

Det er registrert enkelte avvik på plasseringen av innvendige vegger eller innvendige dører. Endringer som omfatter riving eller flytting av innvendige vegger mellom oppholdsrom er normalt ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, forutsatt at tiltaket ikke påvirker bærende konstruksjoner eller brannskiller. Denne endringen er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert at vinduer og belistningen er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene har også defekt barnesikring. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vinduer ha barnesikring dersom underkant av vindusåpningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdøren er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørens alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 95cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 10,9m. kravet iht. dagens forskrift er minimum 120 cm der nivåforskjellen er mer enn 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Innvendig > Overflater - innvendige gulv Gå til side

Det er avvik:

Gulvene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men det er registrert fuktskade på parketten rundt vannrørene til radiatoren i stuen. Skaden kan ha oppstått som følge av vannsøl, lekkasje eller kondens fra vannrørene.

I tillegg er det registrert knirk flere steder i gulvet. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsfeil, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot veggen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

I stue/kjøkken/entré ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 22mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Vannrørene i rør-i-rør-systemet er ført til samlestokker plassert over himlingen på badet. Tilgangen er begrenset, da inspeksjonsluken er for liten og ikke gir tilfredsstillende adkomst for kontroll, vedlikehold eller eventuell utskifting. Det er heller ikke etablert drenering for å håndtere lekkasjevann fra rørsystemet. Ved en lekkasje kan vann bli liggende skjult i konstruksjonen og medføre skade på bygningsdeler uten å bli oppdaget raskt. Dette er ikke i samsvar med TEK97 § 9–5, som fastslår at: «Sanitæranlegg skal utføres slik at lekkasjer forhindres mest mulig, og det skal være lett utskiftbart. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.»

- Ved inspeksjon på kjøkkenet var det ikke mulig å observere bruk av varerør rundt vannrørene til kjøkkenet. Et rør-i-rør-system består av et innvendig vannrør og et ytre varerør. Varerørets funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann tilbake til et fordelerskap eller annen kompenserende løsning, slik at lekkasjer ikke forårsaker unødvendig skade på omkringliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatoren på soverommet er skiftet ut, mens radiatoren i stuen er av eldre dato.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles oppgang, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 32A

AVVIK TG2:
- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på hele eller deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

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

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

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

Forskrift på byggetidspunktet (TEK 97 § 9-5) krever at anlegget skal være lett utskiftbart, lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og at eventuelle lekkasjer ikke skal føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Nåværende løsning oppfyller ikke disse kravene, og kan føre til vanskeligheter med vedlikehold og potensiell skade ved lekkasjer.

- Servantskapet er ikke tilfredsstillende festet til veggen, da det henger noe og har delvis løsnet fra festepunktene på den ene siden.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Vedlikehold
Jfr. punkt om vedlikehold av fellesdeler lenger bak i rapporten.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Utbedring av taket og maling av hele taket (kjøkken, stue, gang) - Utført av Mur Med Mer
2025	Modernisering	Maling av vegger i stue og kjøkken/gang i 2020 og 2025 - Utført med egeninnsats
2025	Modernisering	Ny skuffefront og skapdør til servantskapet - Utført med egeninnsats
2024	Modernisering	Foliering kjøkkenskap - Utført med egeninnsats
2022	Modernisering	Montert stang i gangen + nattbord 2021 eller 2022 - Utført med egeninnsats
2021	Modernisering	Bytte av gulv på balkong (2021) + maling sprosser og karm (2021 + 2025) - Utført med egeninnsats
2019	Modernisering	Ny platetopp - Utført med egeninnsats

UTVENDIG

Bygning, generelt

Boligblokk på 5 etasjer, én underetasje og loft oppført i betong og porebetong. Utvendige fasader er pusset og malt. Etasjeskillere med støpt dekke av betong. Yttertaket med salttakkonstruksjon av treverk med ukjent taktekking. Grunnmur er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Dreneringen er ukjent.

Rapporten omfatter kun selve leiligheten og det som normalt faller under eierens selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette ansvaret inkluderer vanligvis alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten dekker derfor ikke bygningens fellesdeler, som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Unntaket er balkonger, vinduer og dører, som likevel vurderes i henhold til krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper anbefales å sette seg inn i sameiets eller borettslagets vedtekter og årsberetning for informasjon om utført og planlagt vedlikehold. Det oppfordres også til å innhente vedlikeholdsplaner og relevante rapporter som omhandler felles bygningsdeler i bygget.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato, noe som medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. I tillegg er det registrert at vinduer og belistningen er noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene har også defekt barnesikring. I byggverk der barn kan oppholde seg skal vinduer ha barnesikring dersom underkant av vindusåpningen er plassert mer enn 3,3 meter over terreng eller underliggende flate, jf. TEK17 § 12-17

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men utskifting bør påregnes på lengre sikt. Inntil dette skjer, anbefales det å utbedre barnesikringen og gjennomføre nødvendig overflatebehandling for å beskytte vinduene mot fukt og forlenge levetiden. Trevinduer som ikke vedlikeholdes jevnlig, er mer utsatt for råteskader og redusert levetid.

Merk at ansvaret for utskifting av vinduer normalt ligger hos borettslaget eller sameiet, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for trevinduer varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Finert entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.
Produsert av Swedoor, ukjent år

Malt balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass fra 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørens alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdøren fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men dørene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

Merk at utskifting av balkongdører normalt er borettslagets eller sameiets ansvar, men i enkelte tilfeller kan ansvaret ligge hos den enkelte beboer. Levetiden for tredører varierer vanligvis mellom 20 og 60 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en nordvestvendt balkong på 3m².
Balkongen er oppført i betong med trefliser på gulvet og har et rekkverk av lakkert aluminium, kledd med fasadeplater.

Fallforhold, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert, da bygningsdelen var tildekket/skjult ved inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 95cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 10,9m. kravet iht. dagens forskrift er minimum 120 cm der nivåforskjellen er mer enn 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket tilfredsstiller kravene som var gjeldende på byggetidspunktet, og det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Likevel kan en lavere rekkverkshøyde medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - innvendige gulv

På gulvet er det 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett i alle rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men det er registrert fuktskade på parketten rundt vannrørene til radiatoren i stuen. Skaden kan ha oppstått som følge av vannsøl, lekkasje eller kondens fra vannrørene.

I tillegg er det registrert knirk flere steder i gulvet. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsfeil, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskaden nærmere, herunder kontroll av rørtilkoblinger og eventuelle tegn til lekkasje eller kondens. Skadet parkett bør utbedres eller skiftes ut etter behov. Uten tiltak kan misfarging og oppsprekking av parketten vedvare, og eventuellt forsterkes over tid.

Gulvet fungerer fint med stedvis knirk. For å oppnå tilstandsgrad 1 må knirken i gulvet utbedres, noe som kan kreve demontering av gulvet for tilgang til undergulvet. Hvis tiltakene ikke gjennomføres, vil knirken vedvare og eventuelt forsterkes over tid.



TG 1 Overflater

På veggene er det malte panelplater på soverommet, mens øvrige rom har malte slette flater.

Innvendige tak med malte slette flater i alle rom.

Til info:
Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

I denne boligen er stue/kjøkken/entré kontrollert. Det var ikke praktisk mulig å gjennomføre tilstrekkelig kontroll på soverommet grunnet møblering. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue/kjøkken/entré ble det målt 15mm avvik på 2m, totalt 22mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til info:
Skjevheter og retningsavvik i etasjeskillet er vanlig i eldre bygninger og bør forventes

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalte fyllingsdører med slette dørblad. Skyvedør til soverommet.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk, riper og merker må forventes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Badet er pusset opp i regi av boligselskapet i 2007 og er dermed omkring 18 år gammelt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

Tettesjiktet (membran) har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal levetid for påstrykningsmembran anslås til 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier eller registrert synlige tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Det gjøres likevel oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig.

Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk i henhold til dagens krav (1:100 – 1 cm per meter).

I dusjsonen er det målt et fall på 5-20mm over en avstand på 35-50cm.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til 20 mm over en avstand på 90cm. Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risikoen for fuktskader. Det er imidlertid ikke et direkte krav til dette i TEK97.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk med klemring i dusjsonen, og det er synlig banemembran i sluket.

Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle membraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelsene som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.
Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20-40 år.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys på hver side, dusjhjørne med svingbare glassdører, håndkletørker og veggmontert toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist en løsning som tydelig viser lekkasje fra den innebygde sisternen. Vanlig praksis er å bruke en spalte i flisen under toalettet for å lede synlig lekkasjevann ut i rommet. Det er imidlertid mulig at lekkasjesikring er ivaretatt med alternative løsninger, som en sealingbag eller lignende, men dette er ikke dokumentert.

Forskrift på byggetidspunktet (TEK 97 § 9-5) krever at anlegget skal være lett utskiftbart, lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og at eventuelle lekkasjer ikke skal føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Nåværende løsning oppfyller ikke disse kravene, og kan føre til vanskeligheter med vedlikehold og potensiell skade ved lekkasjer.

- Servantskapet er ikke tilfredsstillende festet til veggen, da det henger noe og har delvis løsnet fra festepunktene på den ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. For å oppnå tilstandsgrad 1 må det enten foreligge dokumentasjon på bruk av en lekkasjesikker løsning eller tiltak som synliggjør lekkasje må gjennomføres. Ved vurdering av tiltak bør det unngås å etablere en spalte uten først å undersøke membranløsningen, da dette kan medføre risiko for å bryte tettesjiktet, noe som kan føre til nye lekkasjeproblemer.

- Det anbefales å etterfeste servantskapet til veggen med egnede festemidler. Uten tiltak kan skapet løsne ytterligere over tid, med risiko for skader på vegg, tilkoblinger og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk gjennom en ventil i veggen over dusjen.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

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

Forskrift til avhendingsloven/NS 3600 krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Rommet fungerer greit med naturlig avtrekk, men ulempen med naturlig ventilasjon er at den ikke alltid er tilstrekkelig for å fjerne fuktigheten. Vanndamp som ikke blir effektivt luftet ut av våtrommet, kan føre til kondens- og fuktrelaterte skader over tid. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må mekanisk ventilasjon etableres. Dette kan gjøres ved å installere en elektrisk vifte enten i rommet eller i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid vanlig at borettslag og sameier har vedtekter som forhindrer montering av elektrisk vifte til felles luftesjakt, da dette kan skape ubalanse i avtrekket for naboene. Det anbefales derfor å avklare dette med styret før eventuelle tiltak iverksettes. Videre anbefales det at borettslaget/sameiet vurderer muligheten for å oppgradere til et mekanisk avtrekkssystem for å sikre effektiv fjerning av vanndamp fra rommet.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre tilstrekkelig sirkulasjon av luften. Manglende tilluft begrenser fukttransporten ut av rommet, og kan over tid føre til mugg- og soppdannelse.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot sjakt og annen bruksenhet. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot entré, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette lakkerte fronter, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til info:
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt på kjøkkenet. Det foreligger ingen opplysninger om kjøkkenets alder, eller om det er utført endringer på vanninstallasjoner eller komfyrkurs etter 2010. Krav til lekkasjesikring og komfyrvakt ble innført med teknisk forskrift (TEK10) og gjelder ved nybygg eller ved ombygging/oppussing der det etableres nye vanninstallasjoner eller legges ny kurs til platetopp eller komfyr. Det kan derfor ikke konkluderes med om kravene kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det av sikkerhetsmessige hensyn å installere både lekkasjesikring og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, plassert over kokesonen.

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

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

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

Kjøkkenet fungerer greit med kullfilterventilator, men for å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 kreves enten et ventilasjonsrør som leder ut i det fri eller et mekanisk avtrekk med ventil over kokesonen. Borettslags- eller sameievedtekter kan imidlertid begrense slike tiltak, spesielt når det gjelder bruk av felles fasade eller ventilasjonssjakt. Begrenset ventilasjon fra kun kullfilterventilator kan redusere luftkvaliteten, bidra til fettoppbygging, og forårsake spredning av lukt. For å sikre best mulig funksjonalitet bør fettfilter rengjøres regelmessig, og kullfilter skiftes jevnlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra samlestokker i taket på badet frem til hvert enkelte tappested i leiligheten. Stoppekraner er plassert ved samlestokkene, tilgang via inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vannrørene i rør-i-rør-systemet er ført til samlestokker plassert over himlingen på badet. Tilgangen er begrenset, da inspeksjonsluken er for liten og ikke gir tilfredsstillende adkomst for kontroll, vedlikehold eller eventuell utskifting. Det er heller ikke etablert drenering for å håndtere lekkasjevann fra rørsystemet. Ved en lekkasje kan vann bli liggende skjult i konstruksjonen og medføre skade på bygningsdeler uten å bli oppdaget raskt. Dette er ikke i samsvar med TEK97 § 9–5, som fastslår at: «Sanitæranlegg skal utføres slik at lekkasjer forhindres mest mulig, og det skal være lett utskiftbart. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.»

- Ved inspeksjon på kjøkkenet var det ikke mulig å observere bruk av varerør rundt vannrørene til kjøkkenet. Et rør-i-rør-system består av et innvendig vannrør og et ytre varerør. Varerørets funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann tilbake til et fordelerskap eller annen kompenserende løsning, slik at lekkasjer ikke forårsaker unødvendig skade på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Størrelsen på inspeksjonsluken bør økes for å sikre tilstrekkelig tilgang til samlestokkene. Inspeksjonsluken bør også ha spalte/hull for å sikre at lekkasjer kan oppdages og håndteres på en trygg måte. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid og medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

- Det bør iverksettes ytterligere tiltak for å lokalisere enden på varerørene under oppvaskkummen. Vær oppmerksom på at vannrør som ligger uten varerør i konstruksjonen utgjør en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade.

TG 1 Avløpsrør

Synlige koblingspunkter med avløpsrør av plast. Hovedrør med MA avløpssystem i støpejern.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke synlige og er heller ikke vurdert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, som er en vanlig løsning for bygningens alder.

Denne løsningen baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventilasjonsrør eller avtrekkskanaler (termisk oppdrift), mens tilluftventiler i yttervegger eller vinduer sørger for tilførsel av frisk luft. For å sikre effektiv luftutskifting, må tilluftsventilene stå åpne hele døgnet.

Kapasiteten og luftutskiftingen er ikke kontrollert da dette krever spesialisert utstyr og kompetanse. En enkel kontroll er utført ved bruk av papirark eller røykampull, men det er ikke foretatt presise målinger. Det er ikke rapportert noen feil eller mangler. Vær oppmerksom på at avtrekket kan variere avhengig av utendørs temperaturforskjeller.

Jfr. punkt vedrørende ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

TG 1 Rom med vanninstallasjon

Vaskemaskin er plassert i entréen, som er et rom uten sluk.

Til info:
Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper ved vaskemaskinen. Det foreligger ingen informasjon om det er gjort endringer på vanninstallasjonen etter 2010. Krav til lekkasjesikring trådte i kraft med TEK10, og gjelder for nybygg eller ved ombygging der det etableres ny vanninstallasjon. Det kan derfor ikke fastslås om kravet kommer til anvendelse i dette tilfellet. Uavhengig av dette anbefales det, av sikkerhetsmessige årsaker, å installere lekkasjesikring for å redusere risiko for vannskader.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen ble ikke funksjonstestet under befaringen, men det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatoren på soverommet er skiftet ut, mens radiatoren i stuen er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når anlegget blir eldre.

Eldre anlegg kan kreve hyppigere vedlikehold eller reparasjoner for å sikre at det fungerer optimalt. Dette kan innebære utskifting av deler, rengjøring av systemet eller justering av ventiler og pumper.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i felles oppgang, og det elektriske anlegget i leiligheten består av en kombinasjon av åpen og skjult kabling. Hovedsikringen er på 32A

AVVIK TG2:
- Det finnes ikke dokumentasjon for arbeidet som er utført på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på hele eller deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent :
Det elektriske anlegget har ikke blitt endret under nåværende eiers tid. Det foreligger heller ikke noe dokumentasjon på eventuelle arbeider utført av tidligere eiere, og det er ukjent hvem som i så fall har utført disse.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja :
TILTAK:
På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av arbeidet medfører derfor tilstandsgrad 2. En el-kontroll kan ikke erstatte eller rette opp i manglende dokumentasjon, men den kan bidra til å avdekke eventuelle feil og mangler i installasjonen.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler tilkoblet felles anlegg, brannslange og brannslukningsapparat.

Til info:
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei :
Iht. dagen byggeforskrift er det som regel krav til sprinkleranlegg i

Tilstandsrapport

denne type boligblokk, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

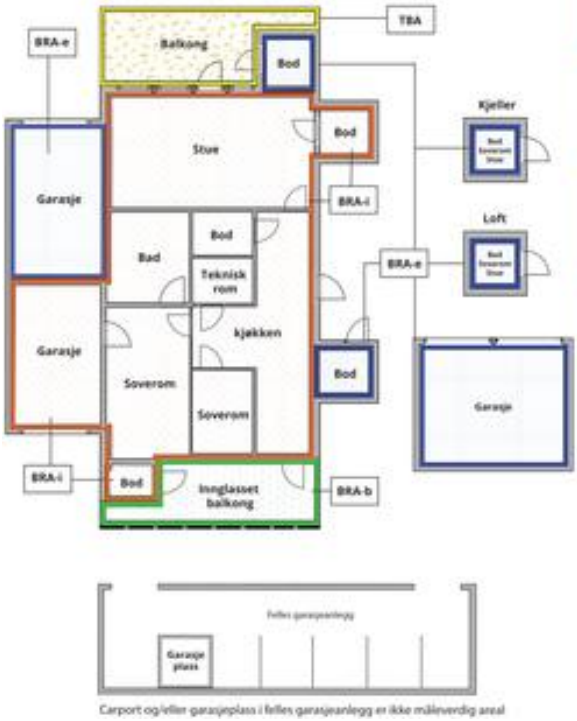
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
4. Etasje	38			38	3
Underetasje		4		4	
SUM	**38**	**8**			**3**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
4. Etasje	Stue / kjøkken, soverom, bad, entré		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten er målt opp med avstandslaser på stedet til 37,5m² og rundet opp til 38m² iht gjeldene avrundingsregler.
Balkongen er målt opp med avstandslaser på stedet til 2,5m² og rundet opp til 3m² iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponerer én kjellerbod på 3,79m², og én loftsbod på 9,19m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 4,4m²). Begge bodene er merket med 306.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, jf. NS 3940:2024. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og rommet benyttes nå som soverom. Endring av bruken fra ett oppholdsrom til et annet, for eksempel flytting av kjøkken, er ikke søknadspliktig så lenge brannskiller eller bærende konstruksjoner ikke berøres. Takstmannen har ikke utført nærmere kontroll av denne endringen.

Det er registrert enkelte avvik på plasseringen av innvendige vegger eller innvendige dører. Endringer som omfatter riving eller flytting av innvendige vegger mellom oppholdsrom er normalt ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven, forutsatt at tiltaket ikke påvirker bærende konstruksjoner eller brannskiller. Denne endringen er ikke videre kontrollert av takstmannen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: TAKHØYDE:
Takhøyden er målt til 2,22m på badet, mens øvrige rom har målinger mellom 2,46 og 2,47 meter.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha netto takhøyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) skal ha netto takhøyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7). Med netto takhøyde menes avstanden mellom undergulv og himling. Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet	38	0

Kommentar	
Aksjeleilighet	Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Ingrid Gjerdevik	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Vøyensvingen 15

Hjemmelshaver
As Vøyensvingen 15, De Biermannske Legater Sti

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
28/Vøyensvingen 15 As	921217781	28	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Gjerdevik, Ingrid

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
29	1 600	4 636	*31.12.2024*	76 923	*31.12.2024*

Kommentar
Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Iladalen, i byde Sagene i Oslo. Bebyggelsen i området består i hovedsak av boligblokker/bygårder. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til matbutikker, idrettshall, diverse servicetilbud og shoppingmuligheter. Det er gangavstand til lokalsenter på Alexander Kiellands plass med det du trenger til det daglige, ellers er det kjøpesenter er Storo med spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er flere parker i nærområdet samt Akerselva med badeplasser, parker og fine turmuligheter sommer som vinter. Kort vei er det også til populært tur- og skiterreng i Lillomarka/Nordmarka med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. En kort kjøretur unna finner du skisenter i Grefsenkleiva, samt gode skiløyper fra Solemskogen/Trollvann. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med flere trikkeholdeplasser og bussholdeplasser i området.

Om boligselskapet

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer, hvorav 1 tjenesteleilighet.
Vøyensvingen 15 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer
921217781, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
219 / 242

Andre opplysninger

- Boligen disponerer én kjellerbod på 3,79m², og én loftsbod på 9,19m² gulvareal med skråtak (BRA-e= 4,4m²). Begge bodene er merket med 306.
- OBOS OpenNet er leverandør av fibernett til boligselskapet.
- Det er fellesvaskeri for beboere i borettslaget/sameiet.
- Boligen disponerer ikke egen parkeringsplass, men boligselskapet har 10 garasjer som leies ut etter ventelister. Utover dette er det mulighet for gateparkering i området.

Vedlikehold i boligselskapet

2025
Installasjon av fibernett
Vedlikehold på hovedstoppekran og vannrør
Vedlikehold på varmeanlegget

2024
Rens av utvendige soilrør og reparasjon av stakeluker.
Tømming av oljetank.

2023
Tømming av utvendige kummer med reparasjoner i grunn.
Blending av takvinduer loft.

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

2020
Installasjon av felles brannvarslingsanlegg – Firesafe AS.
Bytte av alle branndører i fellesareal – Firesafe AS.
Nytt callinganlegg i oppgang 19 – Firesafe AS.

Bytte av systemlåser i hele borettslaget – R. Bergersen AS.
Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene – Jaco AS.
Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget – Mur & Pipeservice AS.

2019
Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom – Aspelund Elektro.
Nye tørketromler i begge vaskeriene – Jaco AS.

2014
Utskifting av lamper på loft og søppelskur.

2013
Oppgradering av skråning i bakgården.
Nye lamper i sykkelrommene.

2012
Nye sykkelstativer og nye stigelendinger.
Nye LED-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.

2011
Utskifting av radiatorventiler.

2010
Oppussing av trappeoppganger.
Installasjon av utelamper ved inngang.
Utskifting av pumpe i fyrrom.

2009
Installasjon av fjernvarme.

2007
Baderomsrehabilitering.

2006
Beslag på dører i lofts- og kjellergangene.

2005
Montering av overfyllingsvern på oljetank, etter krav.

2004
Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.

2003
Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.

2002
Rehabilitering av pipe til fyr.

1998–1999
Rehabilitering av fasader på fremsiden, samt utskifting.

1989–1990
Utskifting av alle vinduer.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7772523			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest vedrørende våtromsrehabiliteringen, datert: 21.08.200	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Rapporten omfatter i hovedsak leilighetens innvendige bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt en fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert for selve boligen.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

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
13. des. 2025

Oppdragsnummer
21-0333/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyensvingen 15, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ingrid Gjerdevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2019

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: 7772523
Forsikret i: Tryg 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: Utført i regi av aksjelaget i 2007.

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: I regi av aksjelaget i 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Øvrig info og vedlikehold som nylig er gjort: - Aksjelaget har utført vask fra profesjonell leverandør av alle loftsboder våren 2025. - Aksjelaget har fått installert fibernett i alle leiligheter sommer 2025. - Aksjelaget har gjort vedlikehold på hovedstoppekran og vannrør våren 2025. - Aksjelaget har gjort vedlikehold på varmeanlegget høsten 2025.

---

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.

Ja

Beskriv: Oppdaget skjeggkre i aksjelaget i desember 2021 (kun sølvkre i denne leiligheten). Satt inn skadedyrfirma for å strø ut gift. Ikke observert i leiligheten eller aksjelaget siden. Jobben ble utført av Pelias Den Norske Skadedyrkontroll.

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

Ja

Beskriv: Oppdaget en liten skade i taket i nærhet av radiator, noe flassende maling, murpuss og noe rust på armering, sannsynligvis på grunn av vannlekkasje i leiligheten over. Utarbeidet av fagmann fra Mur Med Mer desember 2025.

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: Aksjelaget har utarbeidet vedlikeholdsplan for bygningen, og utarbeider nå en ny.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er anbefalt utbedringer i vedlikeholdsplanen. Kjenner ikke til tidsplan eller finansiering.

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0333/25

Ensjø Eiendomsmegling AS
v/Charlotte Jenshagen Lunde
Gladengveien 24, 0661 OSLO
E-post: cjl@eie.no

Deres ref.: 91250249 . Vår ref.: 4033-1-28 Dato: 07.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Vøyensvingen 15 As
Organisasjonsnr: 921217781
Aksjonær: Gjerdevik, Ingrid
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 28
Aksjeboenhetsnumer: 00029
Adresse: Vøyensvingen 15, 0458 OSLO
Aksjenummer: 29
Gnr. 219
Bnr. 242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7772523.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Felleskostnader øker 15% fra 01.01.2025 kategori
- Garasje øker til kr. 1500 i mnd fra 01.01.2025 Kategori renovasjon økr til kr. 620 i mnd. fra 01.01.2025
- Selskapet har 10 garasjer til utleie. Lang venteliste hos styret. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av plass.
- Festekontrakt med Den Biermannske Skoles Legat i 99 år fra 01.06.1953. Festeavgiften kan reguleres hvert 20. år. Sist regulert 1.6.2013.
- Styret ønsker e-post adresse og tlf.nr. til kjøper. Vennligst oppgi dette til forretningsfører samtidig med melding om salg
- Ny eier plikter snarest mulig etter overtagelse å bestille navneskilt til callinganlegget og gravering av postkasseskilt hos styret og betale innflytningsgebyr p.t. kr 2.500,-. Faktura sendes kjøper.
- Styret har bestemt at det innføres et gebyr i forbindelse med fast utleie av egen bolig. Gebyret settes til kr. 1 200,- og skal dekke utgifter til post og ringeklokke skilt, samt div. annet.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten
- Selskapet har felles oppvarming og varmtvann utenom leilighetsnr. 64, 66, 67 68, 69 og 70.
- Styret har vedtatt å øke Tv/bredbånd med 15 % fra 01.04.2024
- Grunnet svak likviditet og nødvendig vedlikeholdsbehov av rør i teknisk rom har styret vedtatt å gjennomføre kapitalinnkalling. Kapitalinnkallingen vil mest sannsynlig skje i løpet av 2 omganger, grunnet prisestimat for jobben er usikkert, første omgang vil skje den 01.04.2024. Det skal innhentes 143.700,- fordelt etter eierbrøk.
- Felleskostander øker 14% fra 01.06.2024 øker 15 % fra 01.06.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207366498
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	4 101 253,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208441612
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	1 981 130,00
Innfrielsesdato:	30.10.2040
Type Rente:	Flytende rente
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: 3 947,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tillegg Energi	193,00	
Rehabilitering bad	620,00	
Felleskostnader	2 915,25	
Internett	219,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	26,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 820,-
Annen formue:	4 635,-
Gjeld:	76 923,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207366498
Restsaldo:	56 678,11
Kapitalkostnader:	529,36

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208441612
Restsaldo:	21 014,93
Kapitalkostnader:	180,67

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 693,05,-, 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 Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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/Bård Bergem Hauger, e-post: voyensvingen15@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4033
AS VØYENSVINGEN 15

Velkommen til årsmøte i AS VØYENSVINGEN 15

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 19:15, Aktivitetssenteret, Vøyensvingen 22..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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. Loft og organisasjonsstruktur i V15 AS
8. Styret orienterer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS VØYENSVINGEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bård Bergem Hauger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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

Velges på generalforsamling

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025_ (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til ekstern styreleder er avtalt til kr 140 000 per år, og godtgjørelsen til øvrige styremedlemmer er satt til kr 105 000 per år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr. 245 000.

Sak 7

Loft og organisasjonsstruktur i V15 AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret vurderer løpende fordeler og ulemper med dagens organisering som aksjeselskap. Videre vurderer styret mulighetene til alternativ utnyttelse av selskapet arealer. Dette gjelder særlig loftsarealene. For å sikre kvaliteten i arbeidet, ønsker styret å innhente råd og vurderinger av spørsmålet. Styret ber derfor om fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av loftsareal i kommende periode.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av loftsareal i kommende periode.

Sak 8

Styret orienterer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret orienterer om foretatte innsparinger og løsninger for å bedre økonomien i sameiet. Styret orienterer om nytt fibertilbud

Forslag til vedtak

Orienteringen tas til etterretning

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Velges på generalforsamling

Roller og kandidater

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

- Kandidat 1
- Kandidat 2

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

- Kandidat 3

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Bergem Hauger	Maridalsveien 129B
Styremedlem	Kari R. Bache-Andreassen	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Atle Karsen Solberg	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Oliver Mizero	Vøyensvingen 17

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
219 242

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

Vøyensvingen 15 AS har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har Styret avholdt 10 styremøter og behandlet 120 ordinære saker.

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

Omsetninger

Det har vært 6 omsetninger av leiligheter i perioden.

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

HMS-arbeid i borettslaget

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

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

Organisering og forenkling av styrets arbeid

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

Vedlikehold

AS Vøyensvingen 15 har i 2021 utarbeidet en vedlikeholdsplan som er grunnlaget for styrets vedlikeholdsarbeid og prioriteringer.

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:

- Service og reparasjon garasjeporter etter behov
- Ettersyn og anbud knyttet til sameiets utvendige hovedkran og vannsystem i kjelleren
- Fullføring av arbeid rensing soilrør via Gravco og reparasjon av stakeluker
- Fjerning av tagging på fasader og fiksing av lys i bakgården
- Ettersyn røranlegg og radiatorer, merking av rør og stoppekraner
- Rydding i fyrrom og fjerning av gamle installasjoner
- Oppfølging og befaring etter rettssak
- Tømt oljetank i kjeller
- Ryddet fellesareal for sykler
- Vedlikehold av vaskerom og maskinpark
- Arbeid med installering av fiber i gården
- Kontrakt rensing av loft
- Brannkontroll brannvarslingssystem i leiligheter og fellesarealer.
- Jevnlig oppfølging av vaktmestertjenester og oppstart av vaktmestergruppe
- Organisering av vedlikehold bakgård og gjennomførte dugnader

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

Vedlikehold kommende 5 års periode

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

Selskapets tak er fra 80 tallet. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak. Røranlegg vann inn fra kommunalt anlegg og inn til og med innvendige stoppekraner vil bli gjennomgått, byttet eller reparert i perioden.

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

Vaktmestertjenesten

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

Gjennomgang av avtaler

Styret har i inneværende år ikke inngått nye løpende driftsavtaler ut over avtale om leveranse av fiber. Styret har også undersøkt muligheten for å slå sammen lån og gjennom dette forbedre lånevilkårene til selskapet. Låneavtalene er deretter endret og lån slått sammen. Avtale med vaktmesterselskapet er sagt opp.

Bakgården og uteområdene

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

Det har vært avholdt to dugnader i perioden til nå, med godt oppmøte og sterk innsats. Styret takker for innsatsen.

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 416.355,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til prisutviklingen innenfor faste kostnader, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2025 som vist i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

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

AS VØYENSVINGEN 15
ORG.NR. 921 217 781, KUNDENR. 4033

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 057 743	3 420 637	3 700 000	4 250 000
Andre inntekter	3	28 400	21 060	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 086 143**	**3 441 697**	**3 700 000**	**4 250 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 998	-35 132	-34 593	-35 000
Styrehonorar	5	-293 800	-245 000	-255 000	-255 000
Avskrivninger	14	-5 179	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 554	-11 851	-8 400	-9 000
Forretningsførerhonorar		-127 700	-121 443	-128 800	-135 000
Konsulenthonorar	7	-25 260	-399 937	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-230 695	-360 601	-275 594	-277 000
Forsikringer		-270 162	-215 857	-237 500	-285 000
Festeavgift		-66 687	-66 687	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	9	-658 233	-412 058	-644 500	-741 000
Energi/fyring	10	-663 485	-720 136	-848 000	-848 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 684	-412 168	-437 000	-454 000
Andre driftskostnader	11	-207 608	-237 915	-177 200	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 035 044**	**-3 238 784**	**-3 153 587**	**-3 365 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 051 099**	**202 912**	**546 413**	**885 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 327	18 488	0	0
Finanskostnader	13	-435 424	-392 749	-448 000	-420 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-433 098**	**-374 261**	**-448 000**	**-420 000**
ÅRSRESULTAT		**618 001**	**-171 349**	**98 413**	**465 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-171 349		
Reduksjon udekket tap		618 001	0		

AS VØYENSVINGEN 15
ORG.NR. 921 217 781, KUNDENR. 4033

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	512 708	517 887
SUM ANLEGGSMIDLER		**512 708**	**517 887**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 404	24 944
Forskuddsbetalte kostnader		111 348	108 421
Driftskonto OBOS-banken		470 194	169 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 859	1 911
Sparekonto OBOS-banken		11	10
SUM OMLØPSMIDLER		**629 817**	**304 494**
SUM EIENDELER		**1 142 525**	**822 381**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-5 795 628	-6 413 629
SUM EGENKAPITAL		**-5 683 628**	**-6 301 629**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 281 691	6 536 021
Borettsinnskudd	18	331 000	331 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 612 691**	**6 867 021**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 903	34 332
Leverandørgjeld		149 892	162 139
Skyldige offentlige avgifter	19	2 383	2 450
Påløpte renter		2 284	38 214
Påløpte avdrag		0	19 854
SUM KORTSIKTIG GJELD		**213 462**	**256 989**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 142 525**	**822 381**
Pantstillelse	20	11 850 000	11 850 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025,
Styret i AS Vøyensvingen 15

Bård Bergem Hauger/s/ Atle Karsten Solberg/s/
Oliver Mizero/s/ Kari Randi Bache-Andreass

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 607 627
Tillegg Energi	193 680
Garasje	143 550
TV/Internett	447 741
Kapitalinnkalling	142 111
Leie	145 034
Vedlikehold	378 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 057 743**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	28 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-338
Fri telefon	-3 719
Naturalytelser speilkonto	4 057
Arbeidsgiveravgift	-41 998
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 998**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 293 800.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 554.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 010
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 260**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 102
Drift/vedlikehold VVS	-148 917
Drift/vedlikehold elektro	-21 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 436
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 775
Kostnader dugnader	-1 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-230 695**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-486 278
Renovasjonsavgift	-171 955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-658 233**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-29 381
Fjernvarme	-634 104
SUM ENERGI / FYRING	**-663 485**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-89 223
Renhold ved firmaer	-84 180
Snørydding	-21 126
Andre fremmede tjenester	-2 832
Trykksaker	-2 121
Andre kontorkostnader	-583
Telefon/bredbånd	-4 057
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-3 261
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-207 608**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	1 384
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	942
SUM FINANSINNTEKTER	**2 327**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-435 368
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	**-435 424**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	512 708
SUM BYGNINGER	**512 708**

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

Tilgang 1955	517 887
Avskrevet i år	-5 179
	512 708
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**512 708**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 179**

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr	112 000
fordelt på 0 aksjer à kr 0.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere	112 000

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-1 470 000	
Nedbetalt tidligere	715 301	
Nedbetalt i år	754 699	
		0
OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-950 000	
Nedbetalt tidligere	110 381	
Nedbetalt i år	839 619	
		0
OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	81 698	
Nedbetalt i år	518 302	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2010	-6 845 929	
Nedbetalt tidligere	2 422 528	
Nedbetalt i år	178 961	
		-4 244 440
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2024	-2 043 485	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	6 234	
		-2 037 251
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 281 691**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 859
Skyldig arbeidsgiveravgift	-524
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 383**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	331 000
	6 281 691
TOTALT	**6 612 691**

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

Bygninger	512 708
TOTALT	**512 708**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS VØYENSVINGEN 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS VØYENSVINGEN 15.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C3HJI-VZ80C-VCEL7-GIU16-UKEE3-ZT6UH

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

2014	Utskiftning av lamper på loft og søppelr	
2013	Oppgradering av skråning i bakg¨rden	Nye lamper i sykkelrommene.
2012	Nye sykkelstativer og nye stigeledninger	og led-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.
2011	Utskiftning radiatorkraner	

2010	Oppussing trappeoppganger	
2010	Installasjon av utelamper ved inngang	
2010	Utskiftning av pumpe i fyrrom	
2009	Installasjon av fjernvarme	
2007	Baderomsrehabilitering	
2006	Beslag på dører i lofts- og kjellergangene, for å	
2005	Montering av overfyllingsvern på oljetank, etter k	
2004	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.	
2003	Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.	
2002	Rehabilitering av pipe til fyr.	
1998 - 1999	Rehabilitering av fasader på fremsiden, samt utski	
1989 - 1990	Utskiftning av alle vinduer.	

Husordensregler for Vøyensvingen 15 AS

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

Velkommen til Vøyensvingen 15 AS

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

INNHOLD

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

§ 1
UTEARIALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS VØYENSVINGEN 15

Organisasjonsnummer: 921217781
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 19:15, Aktivitetssenteret, Vøyensvingen 22..

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:
Styreleder Bård Bergem Hauger er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av 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:
Martina Helene Baldacchino fra OBOS er protkollfører og protokollvitne er Nora Line

✓ **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. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelsen til ekstern styreleder er avtalt til kr 140 000 per år, og godtgjørelsen til øvrige styremedlemmer er satt til kr 105 000 per år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til totalt kr. 245 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Loft og organisasjonsstruktur i V15 AS

Styrets innstilling
Styret vurderer løpende fordeler og ulemper med dagens organisering som aksjeselskap. Videre vurderer styret mulighetene til alternativ utnyttelse av selskapet arealer. Dette gjelder særlig loftsarealene. For å sikre kvaliteten i arbeidet, ønsker styret å innhente råd og vurderinger av spørsmålet. Styret ber derfor om fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av loftsareal i kommende periode.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av fellesarealer i kommende periode.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt. 20 stemmer for, 6 stemmer mot.**

8. Styret orienterer

Styret orienterer om foretatte innsparinger og løsninger for å bedre økonomien i sameiet. Styret orienterer om nytt fibertilbud

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringen tas til etterretning
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Velges på generalforsamling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Biermann

Oliver Mizero

Følgende stilte til valg:

Thomas Biermann

Oliver Mizero

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Morten Spaniland

Følgende stilte til valg:

Jon Morten Spaniland

Bård Bergem Hauger/s/
Møteleder

Martina Helene Baldacchino/s/
Protokollfører

Nora Line/s/
Protokollvitne

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

Vedtatt på generalforsamling den 28.04.2006
Sist endret på generalforsamling 08.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune

2. Aksjekapital

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Selskapets vedlikeholdsplikter skal fordeles etter husleiebrøken.

5. Pålegg om salg

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikker

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret.

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamling

8.1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekkning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

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

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

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forhold til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-2 Oppløsning

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

Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902385

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. RAP -199902385 datert 30.04.2004, revidert 08.11.2004. og 22.06.2005.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:
- byggeområde: bolig
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gangvei
- spesialområde: bevaring (bolig, kirke)

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

3.1 Arealbruk

Det tillates etablert kontorer og barnehage i lavblokkens 1.etasje. Det kan settes av inntil 100 m² til barnehage. Eksisterende bygning i Kingos gate 22 bør inngå som en del av et nytt anlegg for eiendommen. Barnehagen skal disponere et areal utendørs på minimum 150 m². Det skal settes av minimum 25 m² uteareal pr. leilighet.

3.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 500 m² eksklusiv parkering.

3.3 Plassering og høyde

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimum gesims- og mønehøyder som vist på plankartet.

3.4 Utforming

Punkthusene skal ha tak med ensidig fall mot øst på maksimalt 5 grader. Punkthusene skal ha pussede eller slemmede fasader i lys farge. Balkonger og karnapper kan utkrages maksimalt 1 meter utenfor viste byggegrenser. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
Bygninger og utearealer skal utformes med god tilgjengelighet.

3.5 Avkjørsel og parkering

Området skal ha avkjørsel fra Kingos gate, via felt B1, som vist med piler på plankartet.
Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Leilighetssammensetning

De nye boligene skal samlet ha en leilighetssammensetning med minst 30 % 4-roms leiligheter eller større, maksimalt 30 % 2-roms leiligheter og ingen 1-roms leiligheter.

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

4-roms leilighet	minimum BRA = 100m²
3-roms leilighet	minimum BRA = 80m²
2-roms leilighet	minimum BRA = 60m²

3.7 Utomhusplan

Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Rampe langs østsiden av Uelandsgate 57, mellom øvre og nedre del av gårdsrommet, skal opprettholdes. Eksisterende store edelløvtrær skal bevares så langt det er mulig.

§ 4. *Spesialområde: bevaring (boliger, felt B1-B11)*

4.1 Arealbruk

Eksisterende forretnings- og kontorlokaler tillates opprettholdt. Eksisterende barnehage i Vøyensvingen 20 og 22 tillates opprettholdt. Det skal settes av minimum 500 m² uteareal.

4.2 Utforming

Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller

karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

4.3 Retningslinjer for fasadetiltak
Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon på hvordan tiltaket forholder seg til "Retningslinjer for fasadetiltak på bygninger i Iladalen" datert 16.11.2004.

4.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse for rehabiliteringstiltak på bygning eller utomhusarealer, skal det sendes inn utomhusplan sammen med søknaden. Planen skal gi mest mulig helhetlige løsninger på tvers av enkelteiendommer. Det skal sikres god tilgjengelighet til alle deler av uteområdet. Utearealene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. *Spesialområde bevaring av kirke, felt C*
5.1 Utforming, plassering og høyde
Bygninger tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

5.2 Avkjørsel og parkering
Avkjørsel til kirken skal være fra Søren Jaabæks gate. Parkeringsplasser for kirken skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune innenfor egen eiendom.

§ 6. *Fellesbestemmelser*
6.1 Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv som erstatter dette, skal følges. For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger, samt plan over støybeskyttelses tiltak, skal vedlegges søknad(er) om tillatelse for byggetiltak. Nødvendige tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

APPROBASJON
J.nr. 2221/52 B/HF.

Vedr. 78 Meridalsveien
Eier: Biermanns legat v/ Jens Pran, Prinsens gate 21, Oslo.
Anmelder Arkitekt Arne Chr. Olstad, Rosenkrantzgt. 17, Oslo.
Arbeidets art: Våningshus med garasjer.

Det trenges unntak fra ytre sones byplanvedtekter:

§ 1 for innredning av butikker og garasjer i boligstrøk.

§ 3 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 66,1) for avvikelse fra byggelinjer.

Det trenges unntak fra vedtekt til bygningslovens:

§ 67,1 for balkongenes fremspring som er større enn 0,8 m (her : 1 m), og for deres samlede longde som er noe større enn 1/3 av fasadelengden.

§ 71,2 for gesimshöyden som er større enn 15,7 m (her: 16,35 m).

§ 89,4 fordi det er adgang til bare 1 trapp i bygning som har 6 etasjers höyde mot gatesiden (balkongsiden) og fordi det er mer enn 3 leiligheter (her 4) i hver etasje om hver trapp.

§ 104,2 for oppholdsrommenes fri höyde som er mindre enn 2,65 m (her: 2,50 m).

Oppmålingsvesenets påtegning av 11/7- 1952 }
Vann-og kloakkvesenets " " 16/7-1952 } Nr påført
Byplankontorets " " 2/8-1952 } situasjonsplanen

Oppmålingsvesenets påtegning av 25/7-1952 }
Byplankontorets " " 31/7 og 16/8-1952 } Vedligger å
Vann-og kloakkvesenets " " 27/8-1952 } gjenpart
Brannsjefens " " 28/7-1952 }
Helserådets " " 1/8-1952 }

Unntak fra byplanvedtektenes § 1 og § 3 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 66,1 og fra vedtekt til bygningslovens § 67,1 - 71,2 - 89,4 og 104,2 meddeles, i henhold til bygningsrådets vedtak av 24/9-52.

Videre bemerkes:

X 1. Spørsmålet om eventuelt erverv av gategrunn må ordnes ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannen.

X 2. Spørsmålet om eventuell gateopparbeidelse må ordnes ved henvendelse til veisjefen

X3. Grensearrondering ved nordre gavl må utføres som antydet med blå strek på situasjonskartet slik at gavlveggen blir plan uten at det oppstår hakk i nabogrensen. Plan i større målestokk visende grensearronderingen må sendes inn for godkjennelse. Arronderingen må være ordnet før gravetillatelse blir gitt.

X4. Anmelder må selv ordne forholdet til de antikvariske myndigheter.

5. Det må innsendes plan i mål. 1 : 200 over terrengets behandling og beplantning. Flytting av barnehagen godkjennes ikke.

6. Gårdsplassen må gis fall ut fra bygningen. Alt overvann må ledes til kum på egen grunn.

7. En tar forbehold om rett til å forlange støttemur og gjerde (rekkverk) mot nabogrunn.

8. Skurene på eiendommen må fjernes.

9. Ett-roms leiligheter må få skap (kott)

Byggemelding på riving av bakbygningen er godkjent 15/5-1953.

X10. Avtrekk fra vaskerom, kjøkken, bad og w.c. er ikke vist i planer og fasader.

X11. Loftplan må sendes inn.

X12. Det må redegjøres for hvordan forskjellen i gesimshøyde i forhold til nr. 11 Vøyensvingen skal formidles.

13. Gesimsen må utføres av brannfast materiale.

14. I tilfluktsrom må innredes ialt 5 prov. priveter.

15. Taknedløp må ikke føres via balkonger .

16. " er ikke vist mot gårdssiden

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Nordiske varme og sanitær AS
Tegleverksveien 1
3400 LIER
jon.bautz@nvs.no

Dato: 21082008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200708674-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 15	Eiendom:	219/242
Tiltakshaver:	Kari Bache Andreassen	Adresse:	Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Søker:	Nordiske varme og sanitær AS	Adresse:	Tegleverksveien 1, 3400 LIER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

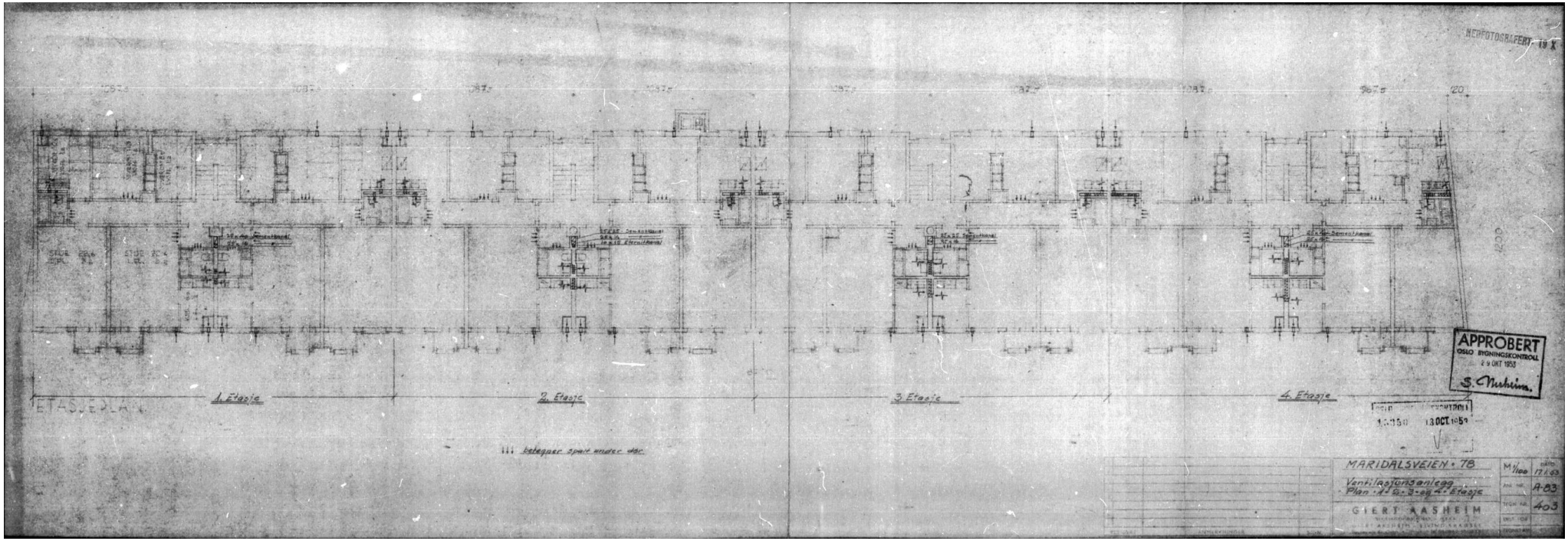
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kopi til: Kari Bache Andreassen, Vøyensvingen 19, 0458 OSLO


HEIFOTOGRAFERT 19
1. Etasje
2. Etasje
3. Etasje
4. Etasje
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 OKT 1953
13 OCT 1953
MARIDALSVEIEN 78
Ventilasjonsanlegg
Plan 1. 2. 3. og 4. Etasje
GIERT AASHEIM
A-83
403


Värmspolgatan
Byggområde för bostäder
Byggområde för bostäder

Dgb.nr. 1853 1953
29 juni

Stempelmerker kr. 1060.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 29/6 — 1953
av Bpkr. i Oslo distr.

FESTEKONTRAKT
OG
PANTEBREV.

Gnr. 219 Bnr. 272

Undertegnede
Den Biermannske Skoles Legat, som grunneier,
bortfester herved til medundertegnede,
A/S Vøyensvingen 15, som fester,
for et tidsrom av 99 - nittini - år fra 1. juni 1953 å regne, vår eiendom, matrikkelnummer 15 til Vøyensvingen i Oslo. Eiendommen støter til Vøyensvingen og omfatter den del av vår eiendom, matrikkelnummer 78 til Maridalsveien, som ifølge Oslo Byplankontors situasjonskart av 2. august 1952 kan bebygges med en boligblokk, og dessuten den grunn av samme eiendom som støter opp til boligblokkens østre byggelinje inntil en avstand av 10 m. fra byggelinjen. I syd og nord støter arealet til nabogrensene.

Kart - og oppmålingsforretning vedrørende arealet er rekvirert. Omkostningene hermed bæres av festeren.

Eiendommen bortfestes i den stand hvori den nu befinner seg, med alle tilliggende rettigheter og forøvrig på følgende betingelser:

1. Festeren overtar de bygninger på eiendommen som skal rives i forbindelse med bebyggelsen av det festede areal og betaler herfor kontant kr. 15.000,- femten tusen kroner - innen 1. oktober 1953.

2. Festeren forplikter seg til etter anvisning av grunneieren å opparbeide som friareal den ubebyggede grunn på hele den opprinnelige eiendom, og til å anvende hertil inntil kr. 10.000.- - ti tusen kroner -.

3. Mulige refusjoner til kommunen eller andre for gateopparbeidelse mot Vøyensvingen betales av festeren.

4. Den årlige festeavgift skal utgjøre kr.3.450.- - tre tusen firehundredeogfemti kroner - tilsvarende 3 % - tre prosent - av den festede eiendoms verdi, kr.115.000.- ifølge pristakst av 30. januar 1953. Takstomkostningene bæres av festeren.
Såvel grunneier som fester kan, når 20 år er gått av festetiden og senere hvert tyvende år fremover, kreve avholdt ny pristakst eller annen offentlig verditakst over den festede eiendom. Overensstemmende med § 16 i kgl.res. av 19/12 1947. Festeavgiften blir da å beregne av den nye takst efter vanlig rente gjeldende på den tid, med virkning fra første forfall i den følgende tyve-årsperiode. Takstomkostningene bæres i tilfelle av den part som krever taksten.
Festeavgiften betales i festetiden uoppfordret til grunneieren forskuddsvis hvert halvår, nemlig hver 1. juni og hver 1. desember, første gang 1. juni 1953. Betales ikke avgiften i rett tid, svares etterskuddsrente med 4½ % p.a.

5. Grunneieren skal for sitt krav på festeavgift i henhold til nærværende kontrakt ha 1. prioritet i tomten med påstående bebyggelse for 1 år foruten retten til fremtidig avgift.

6. Alle skatter og avgifter som i festetiden pålegges den festede eiendom og den bebyggelse som blir oppført på eiendommen, skal betales av festeren.

7. Festeren har i festetiden rett til å bebygge og utnytte eiendommen i den utstrekning han finner formålstjenlig og som kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

8. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin rett etter nærværende kontrakt tillike med de på eiendommen stående bygninger.

9. Såfremt festeren overdrar sin rett, inntrer den nye fester i den eldres rettigheter og forpliktelser overfor grunneieren.

10. Dersom to på hinannen følgende forfaldne halvårlige avgiftsterminer ikke betales innen 1 - en - måned etter at skriftlig varsel til festeren med frist som nevnt er gitt, er grunneieren berettiget til å anse festet for brutt og til uten lovmål og dom å sette festeretten med bygninger til tvangsauksjon, idet festeren i så fall frafaller retten til frist etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse av tvangsauksjon etter samme lovs § 111. I tilfelle som foran nevnt har dog de som har tinglyste rettigheter i den på eiendommen stående bebyggelse, krav på underretning i rekomandert brev om de misligholdte forpliktelser, forsåvidt deres adresse er kjent eller kan bringes på det rene. Nevnte rettighavere har deretter rett til å inntre i festekontrakten mot senest 1 - en - måned fra mottatt underretning å fremsette krav herom og samtidig å erlegge skyldig avgift med renter og påløpne omkostninger.
Den dårligst prioriterte har første rett.

11. Ved festetidens utløp kan grunneieren etter valg enten innløse de på eiendommen stående bygninger etter offentlig verditakst ellet fornye festekontrakten for nye 99 - nittini - år mot årsavgift etter offentlig takst. Ønsker i siste fall festeren ikke å fornye festet, skal han straks og uten utgift for grunneieren fjerne den på eiendommen stående bebyggelse.

12. Oppstår der mellem partene tvist om fortolkningen av nærværende kontrakt eller forhold som omhandles i kontrakten, blir tvisten med bindende og endelig virkning å avgjøre av en voldgiftsrett med tre medlemmer, som alle oppnevnes av Justitiarius i Oslo Byrett. Voldgiftsretten avgjør i tilfelle også hvem som skal bære voldgiftsomkostningene.

13. Utgifter til stempel og tinglysning samt øvrige vanlige utgifter i anledning opprettelsen av nærværende kontrakt bæres av festeren.

14. Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen på tomta skal: Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.
Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift), så fremt han har betinget seg panterett i bygningen for festeavgiften.

Oslo, den 15/6 1953.

Som grunneier:
Den Biermannske Skoles Legat
H.Thoresen Henry Olsen.

Som fester:
A/S Vøyensvingen 15
Annfin Knudsen, Sv.Taije-Andresen
Ragna Vormstad Egil Flaatin
Harry Johansen.

Undertegnede bekrefter at egenhendig har underskrevet foranstående festekontrakt i mitt/vårt nærvær, og at de er over 21 år.

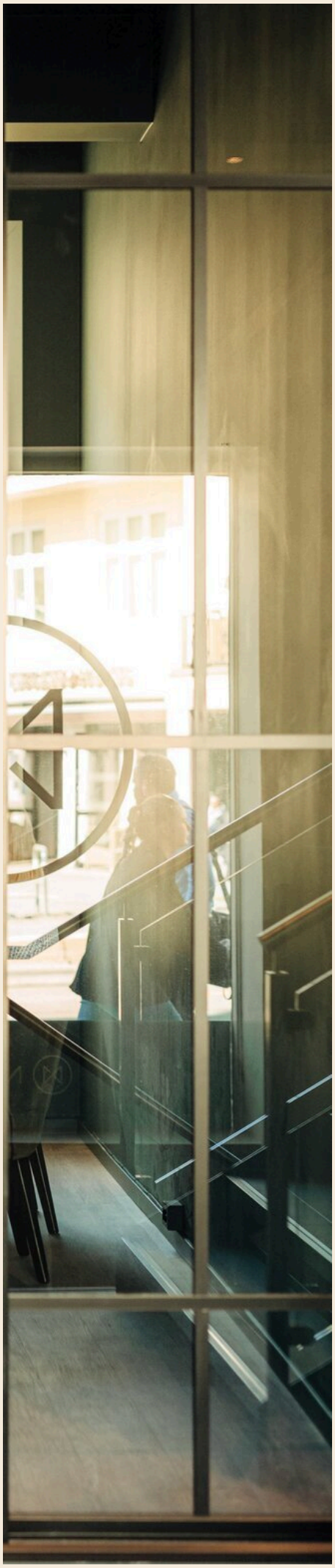
Halvor Erichsen, o.r.sakfører.
Haakon Hoel
Jens Pran

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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 boliger vi har for salg.

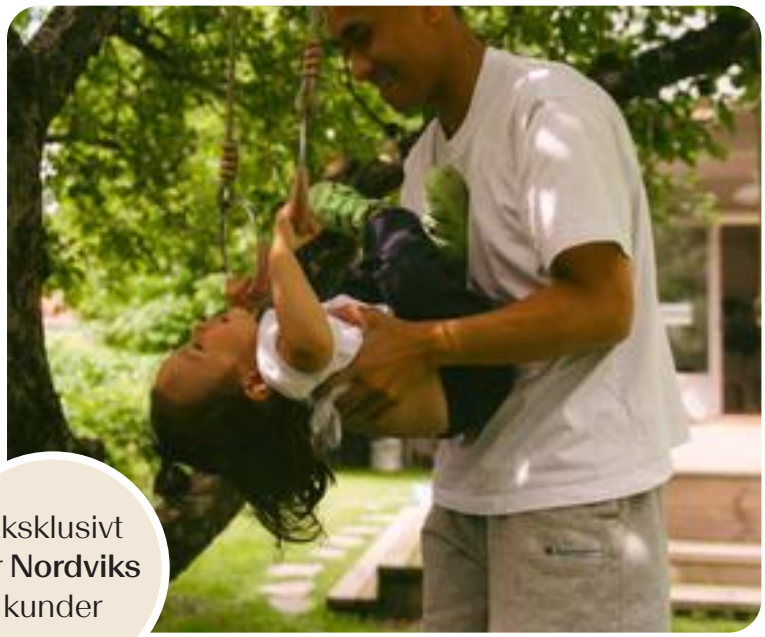


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0333/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vøyensvingen 15 0458 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 242 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015