NORDVIK

Vøyensvingen 17

2 soverom | 63 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Vøyensvingen 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og lys 3-roms m/attraktiv beliggenhet - Varmtvann og internett inkl. - Hyggelige omgivelser ved Iladalen park

Prisantydning	**6 250 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**6 385 164,-**
Fellesgjeld	**120 514,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 010,-**
BRA-i	**63 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Vøyensvingen 17!

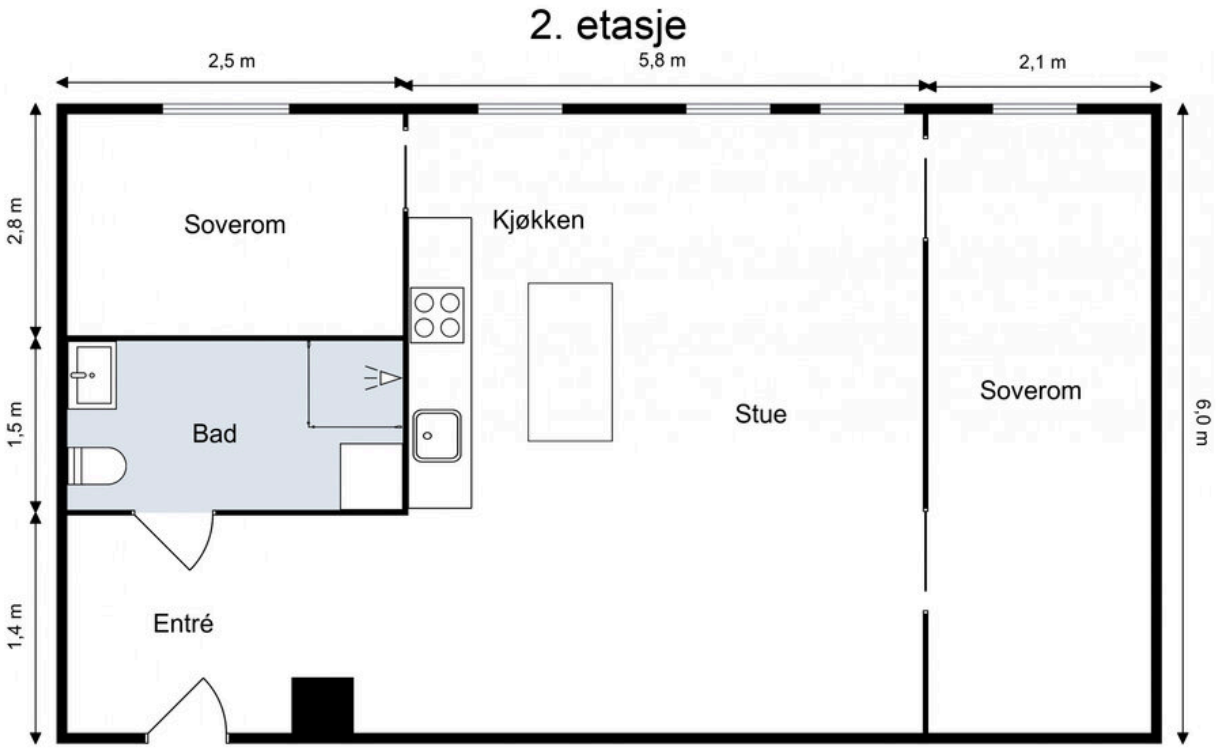
Dette er en lys og delikat 3-roms leilighet i byggets 2. etasje med attraktiv og ettertraktet beliggenhet. Eiendommen ligger idyllisk til med Iladalen som nærmeste nabo, og byr på grønne og rolige omgivelser. Samtidig er du kun en kort spasertur unna byens pulserende tilbud. Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Torshov, Grünerløkka og Oslo sentrum nås enkelt til fots.

Kvaliteter:
Attraktiv 3-roms med god planløsning
Nyslipt gulv (23) og nymalte flater
Store vindusflater
Stilrent kjøkken m/integrerte hvitevarer
Varmtvann og internett inkl. i felleskostnadene
Tilhørende loftsbod
Sykkelbod
*Selskapet har 10 garasjer etter venteliste
Ingen dokumentavgift eller forkjøp
Nærhet til Alexander Kiellands plass
Naturnært og sentralt

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Vøyensvingen 17 , 0458 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
















































SAMSUNG





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 nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0031/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Gullik Slagsvold Støre

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)
120 514,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 370 514,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 385 164,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 394 664,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 63 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott 3-stavs parkett som nylig er slipt, og overflatene er nymalte i delikate og moderne fargetoner, noe som gir rommet et lyst og innbydende preg. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent og funksjonelt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og en heltre benkeplate med nedfelt vask som gir et tidløst uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder

platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Avtrekksvifte over kokeplass.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. Rommet har plass til garderobeløsning som gir gode oppbevaringsmuligheter.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvflate på ca. 3,2 m^2. 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1982.
Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1991.
Innerdører: Glatt innerdør til bad. Glatt skyvedør til soverom.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong og plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,30 m.
Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Parkering
Selskapet har 10 garasjer til utleie. Disse leies ut gjennom styret etter ansiennitet/venteliste. Garasjene er ikke satt opp med lademulighet for el-bil. 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Slipet gulv, nye taklamper, malt leiligheten + oppgradert vifteannlegget.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Ingeniør Service AS byttet ut viftanlegget i leiligheten i 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Det er ifølge tidligere tilstandsrapporter noe manglende fall i gulvet. Dette merkes ikke i daglig bruk av badet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligehten naturligvis. Fra 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsapport fra 2023.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

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

Vøyensvingen 13-19 er en langstrakt bygård i 4-5 etasjer, tegnet av arkitekt Arne Chr. Olstad oppført i 1954. Gården er i betong med pussede fasader og saltak. Den ligger mellom en bygård fra 1970-tallet i nord og en bygård fra 1940-tallet i sør. Bygningens hovedfasade har en svak kurve som følger gateløpet. Fasaden er utformet med regelmessig plasserte små balkonger. Opprinnelig var det butikker i første etasje. Bygget er vernet etter plan og bygningsloven. Formålet med listeføringen er å verne en god representant for etterkrigstidens boligarkitektur i Sagene kulturmiljø. Bygningen har også miljøskapende verdi i sammenheng med andre bygårder i området.

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med plater e.l (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Oppvaskmaskin, kjøleskap og ovn medfølger.
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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 774 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 010,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 009,75,-

Herav:
Tillegg Energi 70,00
Felleskostnader 4 720,75
Internett 219,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann, internett, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, ytre vedlikehold, festeavgift, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 497 163,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 988 650,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Aksjelaget har inkludert internettabonnement fra Altibox i felleskostnadene. Eventuell oppgradering av hastighet eller tjenester bestilles direkte av den enkelte beboer. Ved mangler eller driftsfeil skal dette meldes direkte til leverandør.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
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.

Det er felles sykkelbod i boligselskapet.

Boligselskapet har et praktisk fellesvaskeri som beboerne fritt kan benytte seg av. Her er det en stor vaskemaskin og tørketrommel, pluss tørkebåser som er oppvarmet om vinteren.

Innflytningsgebyr er p.t. på kr. 2.500,-. Faktura sendes kjøper.

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

Større vedlikehold og rehabilitering:
2025 Oppgradering av utvendige vann- og avløpsrør
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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 120 514,-pr. 01.02.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366498
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 4 033 296,00
Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Restsaldo: 86 940,57
Kapitalkostnader: 816,42
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208441612
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 1 954 354,00
Innfrielsesdato: 30.10.2040
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Restsaldo: 33 573,79
Kapitalkostnader: 288,93
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 85 975,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 618 001. I 2025 var det budsjettert et positivt årsresultat på kr. 465 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Ved anskaffelse av husdyr må det søkes styret om godkjenning på forhånd.

Aksjeselskapets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7772523

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 880 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 67 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 31.05.1953
Festetid: Festekontrakt med Den Biermannske Skoles Legat i 99 år fra 01.06.1953. Festeavgiften kan reguleres hvert 20. år. Sist regulert 1.6.2013.

Regulering av festeavgift: Siste/neste justering av avgiften: 01.06.2013/01.06.2033
Avtalen utløper: 01.06.2052

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og sentral beliggenhet, idyllisk plassert rett ved det fredelige parkanlegget i Iladalen. Her bor du med umiddelbar nærhet til grønne omgivelser, samtidig som byens pulserende tilbud ligger få minutter unna. Ila er et sjarmerende og veletablert område, strategisk plassert mellom Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Sagene, Torshov og Grünerløkka – et knutepunkt mellom klassisk bygårdsbebyggelse, frodige parker og urbane møteplasser.

Området byr på et rikt og variert servicetilbud. Like i nærheten finner du dagligvarebutikk med kvelds- og søndagsåpent som dekker de daglige behov. I Kiellands Hus finnes blant annet matbutikk, Vinmonopol, apotek, kafé, bokhandel, frisør og kiosk. Nabolaget er kjent for sine hyggelige serveringssteder – som tradisjonsrike Tranen (Åpent Bakeri på dagtid) og populære Colonel Mustard – i tillegg til en rekke øvrige restauranter og kaféer. St. Hanshaugen Senter og Ringnes Park Senter med Ringen Kino ligger også innen kort gangavstand. Ønsker du et enda bredere shoppingtilbud, er både Oslo sentrum, Majorstuen og Storo Storsenter lett tilgjengelig.

For den aktivitetsglade er mulighetene mange. Ilaparken

har aktivitetspark og grøntområder for både store og små. I nærområdet finnes flere treningssentre, blant annet SATS på Sagene og Ringnes Park, samt Myrens Sportssenter på Torshov med blant annet squash, klatring og golfsenter. Vulkan-området byr på SiO Athletica, Vulkan Squash, Mathallen, Smelteverket og Nedre Foss Gård – populære destinasjoner for både trening og sosiale sammenkomster.

Området preges av sjarmerende trehusbebyggelse og flere flotte grøntområder som Iladalen, parken på St. Hanshaugen, Akerselva Miljøpark og Myraløkka. Langs Akerselva finner du idylliske tur- og sykkelstier som strekker seg både sørover mot sentrum og nordover gjennom Nydalen og videre inn i Maridalen og Nordmarka – perfekt for rekreasjon året rundt.

Beliggenheten er også ideell for studenter og ansatte ved byens utdanningsinstitusjoner. OsloMet (tidligere HiOA), Universitetet i Oslo på Blindern, BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole, Kunsthøgskolen i Oslo og Arkitektur- og designhøgskolen er alle innen enkel rekkevidde.

Dette er et attraktivt, levende og samtidig rolig område – en sjelden kombinasjon av parkidyll og urbant byliv. Velkommen til et sted det er lett å trives.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger approbasjon for våningshus med garasjer som antas å være fra 1953, hvor det fremkommer flere forhold som må utbedres. Det er ikke funnet brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring (boliger), i henhold til reguleringsplan S-4179, vedtatt 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.

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

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

Pågående byggesaker:
Vøyensvingen 15 - utskifting av utvendig vann og avløp
Saksnummer: 202507414

Vøyensvingen 20-22 - tilbygg og ny utebod, nedfallssikring og inntakstårn for ventilasjon - Vøyensvingen barnehage
Saksnummer: 202516933

Maridalsveien 71 C - innlemming av garasje i bolig, tilbygg, bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202510420

Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 202507332

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. 63 705,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 11 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 20 000,-
Rabatt vederlag/provisjon - Boligstyling kr. 2 100,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 930,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 6. mars 2026

Megler
Stian Juell Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Vøyensvingen 17

Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 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	11 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	10 min 0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km

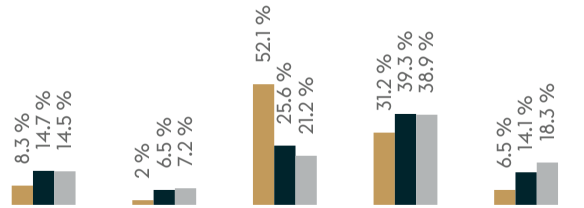
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	4 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	3 min 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

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

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet

Vøyensvingen 17 , 0458 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 242

Aksjenummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1560 **Referansenummer:** BL1574

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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

Bygningen ble bygget i 1952. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med plater e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong og plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,30 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe svelling i bunnplate i benkeskap under vask. Dette anses som mindre avvik sett opp mot bruk og alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

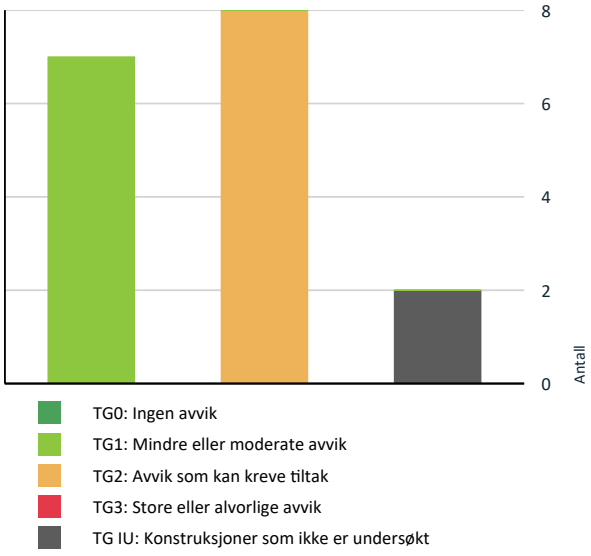
Aksjeleilighet

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom. Soverom er etablert i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1952

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1982. Vinduer med 3-lags isolerglass, prod. 1991.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres kaldtrekk fra vinduer produsert 1982 samt låsemekaniske på et soverom er defekt. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med plater e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong og plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,30 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør til bad. Glatt skyvedør til soverom.

- Det registreres noe bruksslitasje i nedre kant av døren til bad, dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe svelling i bunnplate i benkeskap under vask. Dette anses som mindre avvik sett opp mot bruk og alder.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 3 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

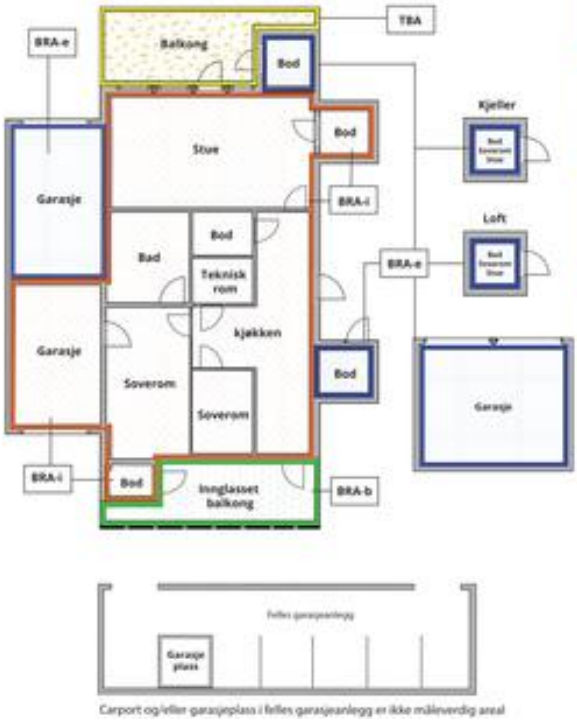
Hva er måleverdig areal?

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		3		3	
2. etasje	63			63	
SUM	**63**	**3**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 3,2 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom. Soverom er etablert i stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Gullik Slagsvold Støre	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Vøyensvingen 17, 0458 OSLO

Hjemmelshaver
As Vøyensvingen 15, De Biermannske Legater Sti

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0102/As Vøyensvingen 15	921217781	U0102	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Gullik Slagsvold Støre

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
69	85 975	*31.12.2025*	132 944	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7772523			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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.

•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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Støre, Gullik Slagsvold	9578-5999-4-4122897	2026-02-08 10:25:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
8. feb. 2026

Oppdragsnummer
20-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyensvingen 17, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Gullik Slagsvold Støre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

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: 31007459
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Nei

---

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: Ingeniør Service AS byttet ut viftanlegget i leiligheten i 2024.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er ifølge tidligere tilstandsrapporter noe manglende fall i gulvet. Dette merkes ikke i daglig bruk av badet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligehten naturligvis. Fra 2023.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsapport fra 2023.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 20-0031/26

enova

Energiattest



Adresse **Vøyensvingen 17, 0458 OSLO**	
Dato for energimerking **01.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264797**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80835027**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 278 kWh**



Vøyensvingen 17, 0458 OSLO

Detaljering

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



Vøyensvingen 17, 0458 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 3: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0031/26 . Vår ref.: 4033-1-69 Dato: 26.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vøyensvingen 15 As
Organisasjonsnr:	921217781
Aksjonær:	Støre, Gullik Slagsvold
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	69
Aksjeboenhetsnumer:	00069
Adresse:	Vøyensvingen 17, 0458 OSLO
Aksjenummer:	69
Gnr.	219
Bnr.	242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7772523.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har 10 garasjer til utleie. Lang venteliste hos styret. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av plass. Festekontrakt med Den Biermannske Skoles Legat i 99 år fra 01.06.1953. Festeavgiften kan reguleres hvert 20. år. Sist regulert 1.6.2013. Styret ønsker e-post adresse og tlf.nr. til kjøper. Vennligst oppgi dette til forretningsfører samtidig med melding om salg Ny eier plikter snarest mulig etter overtagelse å bestille navneskilt til callinganlegget og gravering av postkasseskilt hos styret og betale innflytningsgebyr p.t. kr 2.500,-. Faktura sendes kjøper. Styret har bestemt at det innføres et gebyr i forbindelse med fast utleie av egen bolig. Gebyret settes til kr. 1 200,- og skal dekke utgifter til post og ringeklokke skilt, samt div. annet. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Selskapet har felles oppvarming og varmtvann utenom leilighetsnr. 64, 66, 67 68, 69 og 70.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366498
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	4 033 296,00
Innfrielsesdato:	30.11.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208441612
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,10%
Restsaldo:	1 954 354,00
Innfrielsesdato:	30.10.2040
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 009,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tillegg Energi	70,00	
Felleskostnader	4 720,75	
Internett	219,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	89,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 071,-
Annen formue:	85 975,-
Gjeld:	132 944,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366498
Restsaldo:	86 940,57
Kapitalkostnader:	816,42
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208441612
Restsaldo:	33 573,79
Kapitalkostnader:	288,93
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 120 514,35,-, 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

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. 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

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 organisasjons-nummer 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

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 15:57:00 UTC

bankID

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

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

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

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

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

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.	

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.

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.

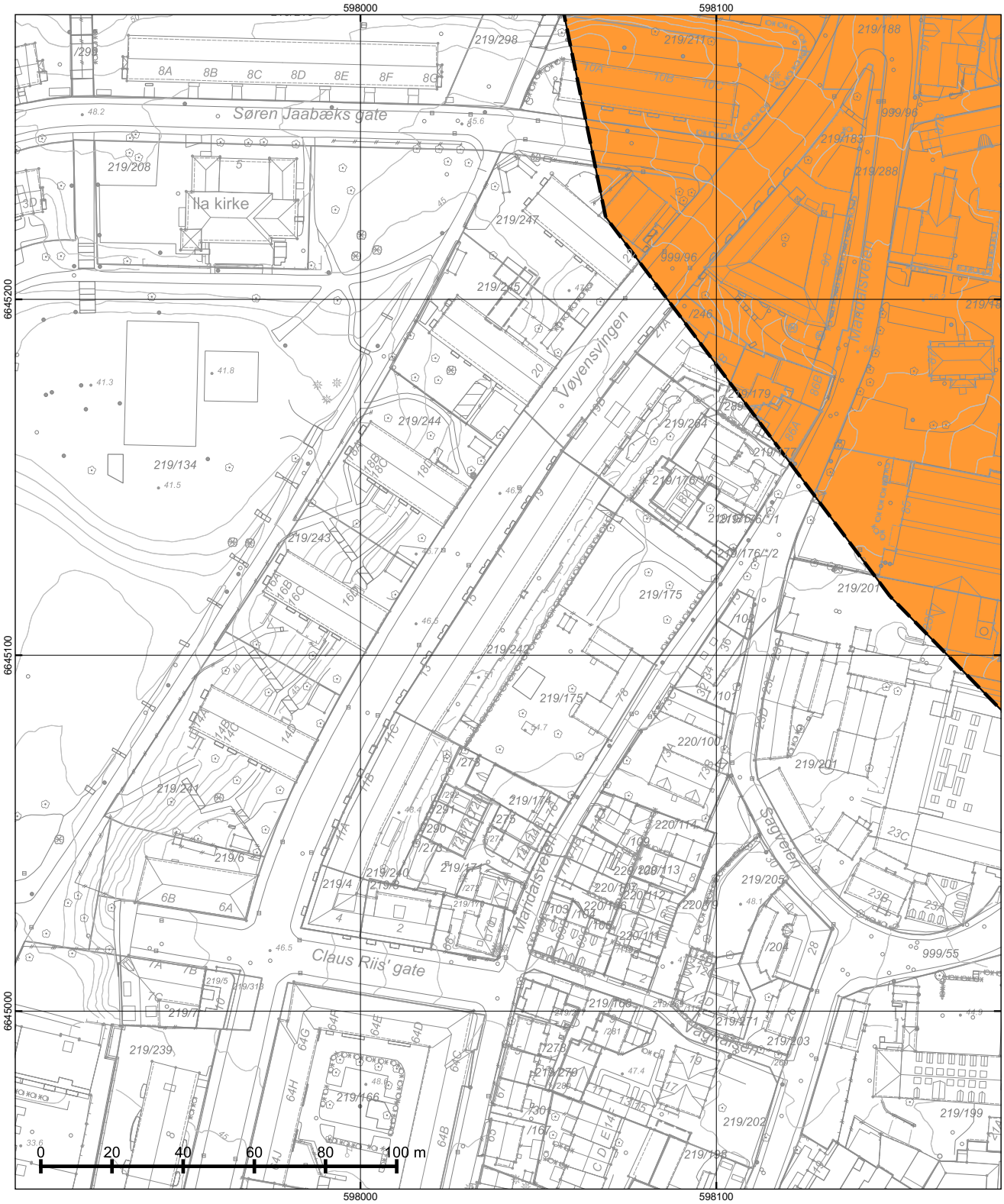
§ 14
VENTILASJON
1. Gården er utstyrt med naturlig ventilasjon. Rent praktisk suges luft inn fra spalten over vinduene, gjennom leiligheten og ut av lukene på kjøkken og baderom. Luften føres videre opp til taket over gården. For at utsuget skal fungere tilfredsstillende må ventilene på bad og kjøkken 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

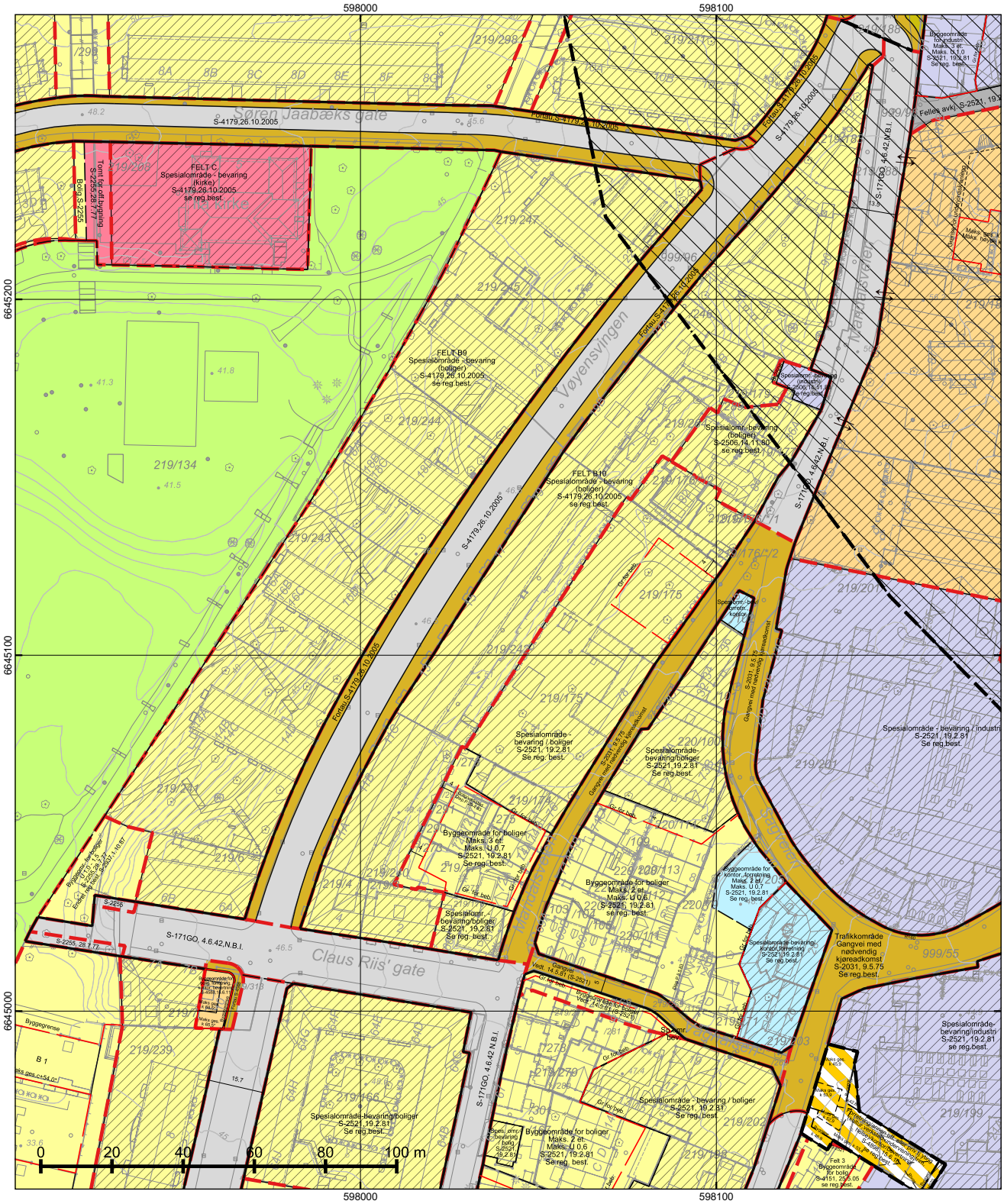
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 334194/ 86527568
Deres ref.: 206028
Adresse: VØYENSVINGEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/242

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

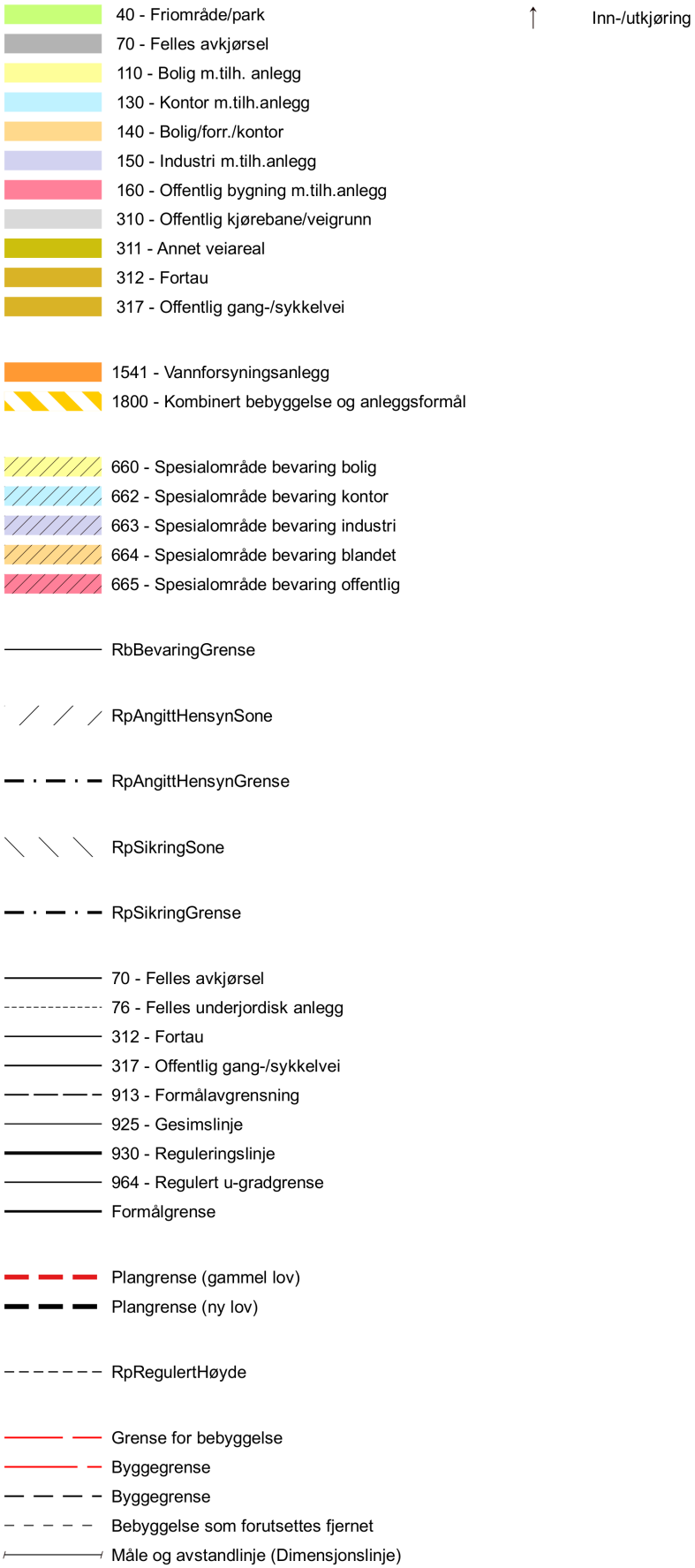
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

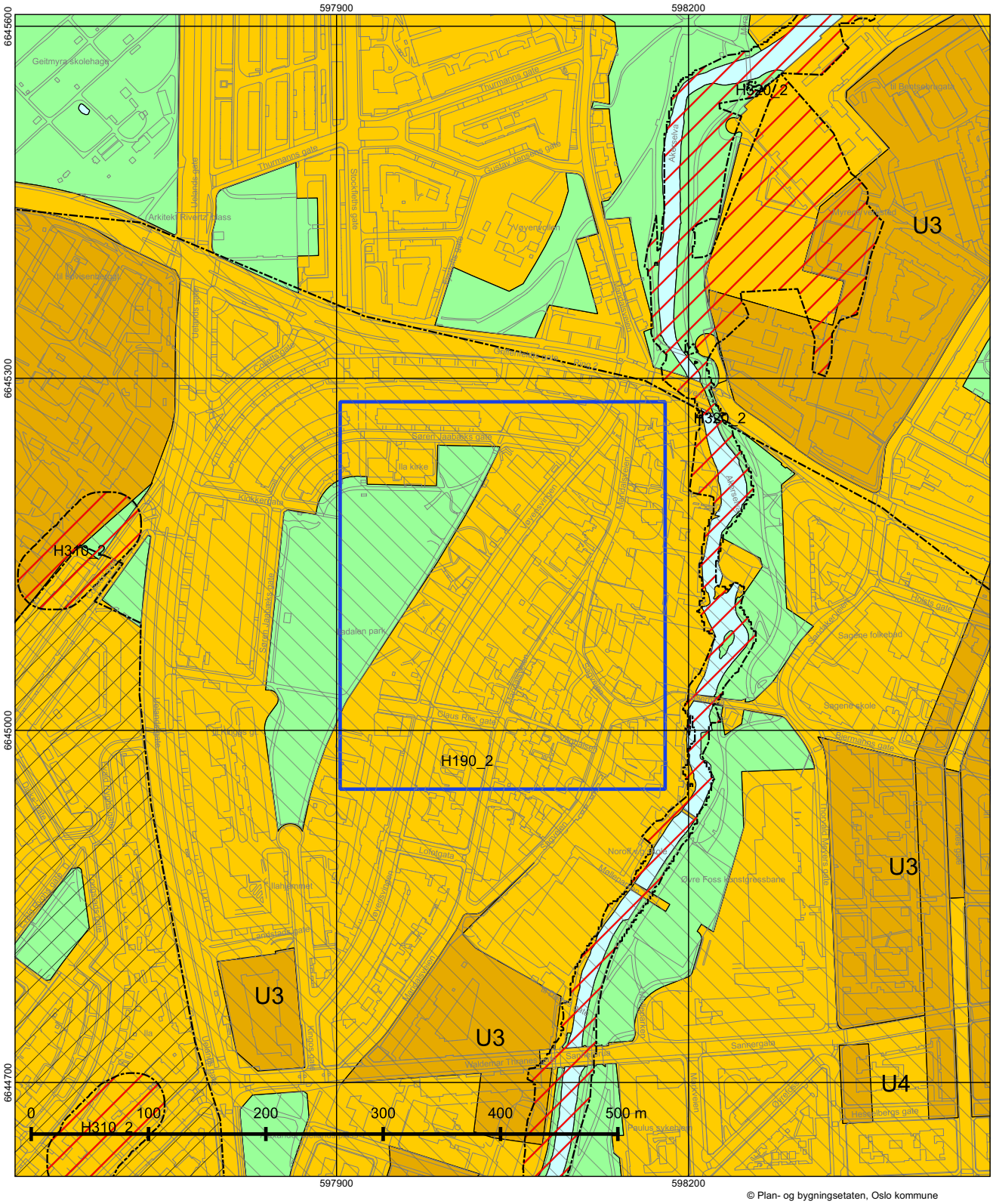
PlottID/Best.nr: 334194/ 86527568
Deres ref.: 206028
Adresse: VØYENSVINGEN 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/242

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334194/86527568
Deres ref.: 206028

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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. Uterealene 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 bylovvedtekter:

§ 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
Bylovkontorets " " 2/8-1952 } situasjonsplanen

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

Unntak fra bylovvedtektenes § 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 rivning 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

A P P R O B A S J O N

Jnr. 1919/54. SN/AL.

Vedr.: 15 Vöyensvingen.
Eier: A/S Vöyensvingen 15 v/Jens Pran, Prinsensgt. 21.
Anm.: Grönlinds Oljefyring A/S, Tordenskioldsgt. 7.
Arb.art.: Oljefyringsanlegg.

Byggemeldingen med 1 stk. tegninger godkjennes i samsvar med vedlagte uttalelse av 4. juni 1954 fra brannsjefen og på grunnlag av bygningsloven med vedtekter og forskrifter.

H. O. Grönlind er notert som ansvarshavende.

Tilsynsavgift må omgående innbetales.

Bygningsinspektørens kontor må varsles for kontroll.

Oslo, bygningssjefen, den 19. juni 1954.

Harald Hildhagen

S. Nesheim.

GP/HU. jnr. 5906/55.

Vøyensvingen 15. Oljefyringsanlegg. Ferdigbesiktigelse.
Bygningskontrollens eksp. av 5.7.55.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Anlegget kan ikke anbefales gitt ferdigattest før følgende mangler rettet:

1. I døråpning til tankrom mures opp en terskel av 1 steins mur. Terskelen må være så høy at olje ikke kan renne ut i fyrhuset ved lekkasje.
2. Luftavtrekk mangler fra tankrom. Avtrekkskanal må pusses inn.
3. Alle dører til fyrhuset må gjøres selvlukkende.

Oslo brann- og feiervesen den 6. august 1955.
for brannsjefen

M. Thyrum.

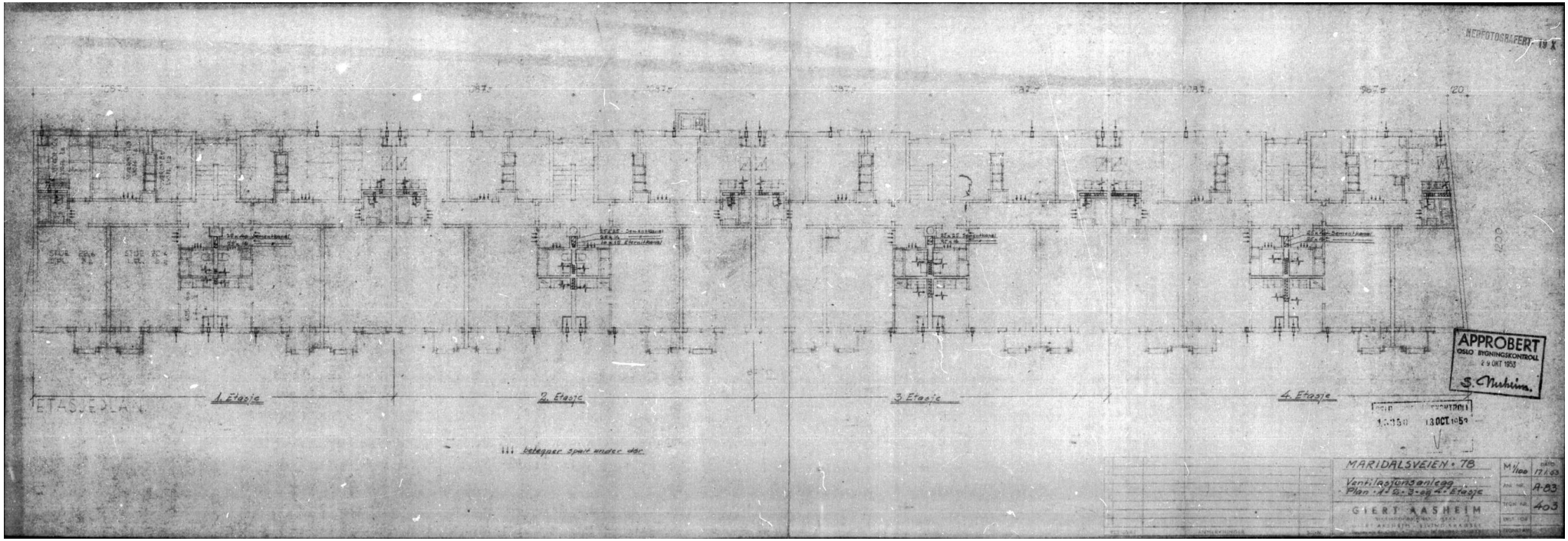
OSLO BYGNINGSKONTROLL
61.111 | 11/8.55
Gnr. | Bnr.

Oversendes Oslo bygningskontroll
Ferdigbesigtigelse
lorden.

Oslo brann- og feiervesen, den 29/7-56.
For brannsjefen

O. Fredriksen.

O. Fredriksen


1. Etasje
2. Etasje
3. Etasje
4. Etasje
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 OKT 1953
MARIDALSVEIEN • 78
Ventilasjonsanlegg
Plan: 1.-2.-3.-og 4. Etasje
GIERT AASHEIM
M 1:100
17/6 63
A-83
403

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.

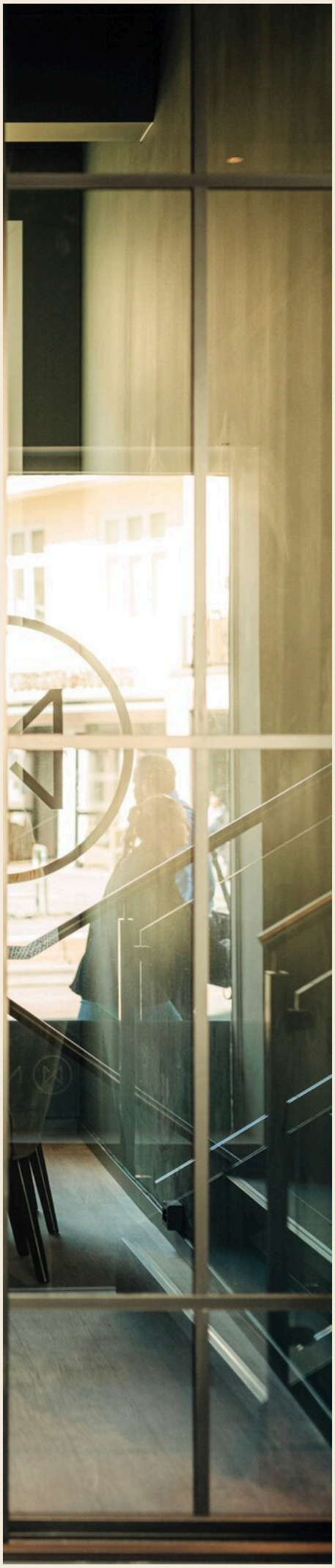
Haakon Hoel
Jens Pran

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 20-0031/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vøyensvingen 17 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:

Stian Juell Larsen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
s.larsen@nordvikbolig.no
472 32 366