NORDVIK

Vøyensvingen 14D

1 soverom | 29 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Vøyensvingen 14D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
38	Nabolagsprofil
40	Andre vedlegg
57	Egenerklæringsskjema
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 2-roms toppleilighet - Solrik, sydvestvendt balkong - Varmtvann og fyring inkl. - Nye vinduer - Heis

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 473 457,-**
Fellesgjeld	**282 367,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 941,-**
BRA-i	**29 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Andel**

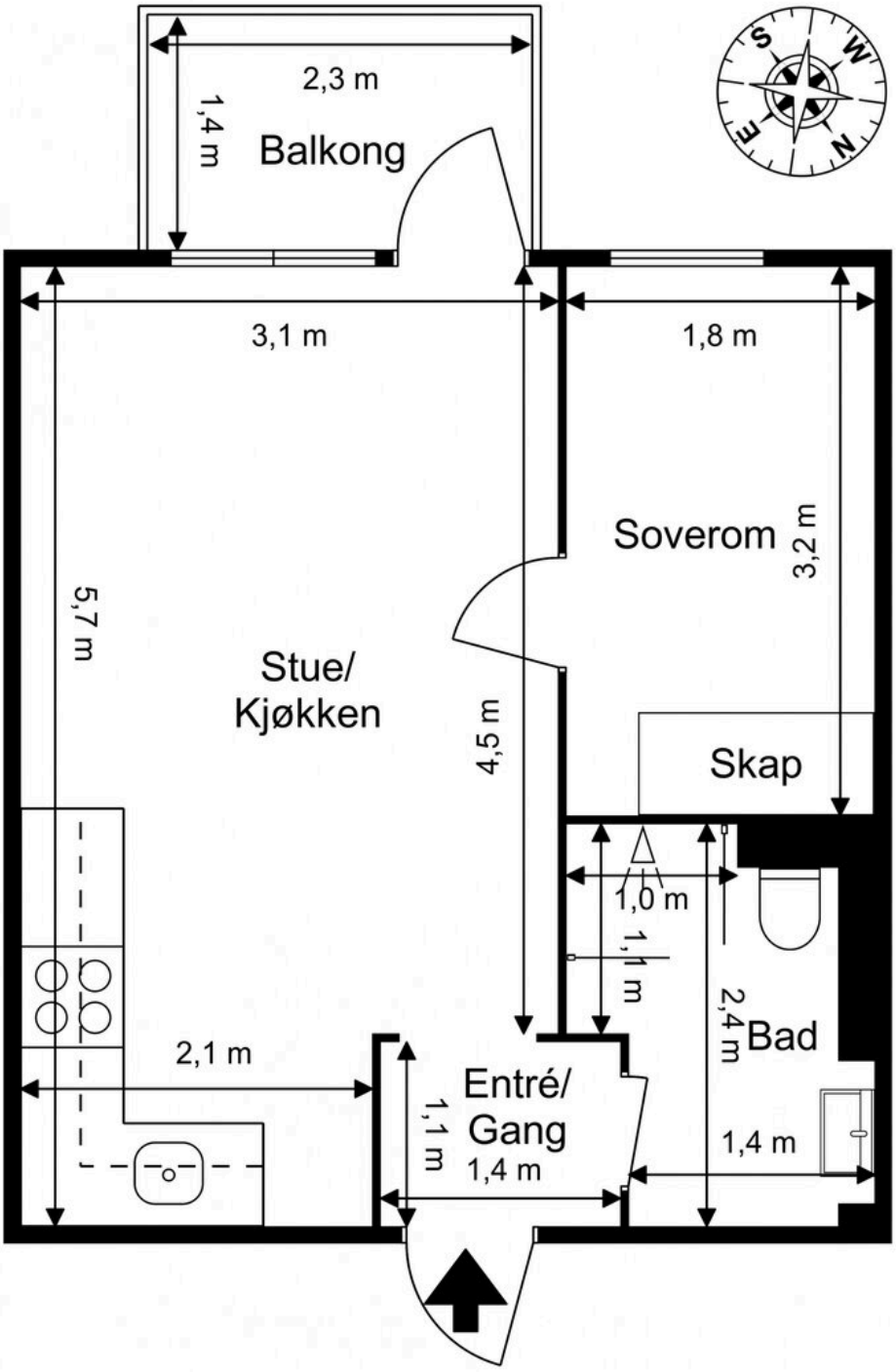
Kort fortalt

Lys og attraktiv 2-roms toppleilighet med idyllisk beliggenhet i Iladalen!
Høydepunkter:
Tiltalende toppleilighet med meget god planløsning
Lys stue med utgang til solrik, sydvestvendt balkong med flott utsikt mot Ilaparken
Åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både spisebord og sofagruppe
Pent kjøkken - oppgradert 2026
Nytt gulv 2026
Nye vinduer og balkongdør 2026
Innbydende entré med oppheng for klær
Soverom med garderobe
Pent flislagt bad
Kjellerbod og loftsbod
Heis
TV/internett, fyring og varmtvann inkl. i felleskostnadene
Iladalen som nærmeste nabo
Kort vei til tur- og parkområder
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Ingen forkjøpsrett
Ingen gjenboere
Lave omkostninger ved kjøp av boligen - Ingen dok.avg

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Vøyensvingen 14D
5. Etasje



FIDENS

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































Det er gratis fellesvaskeri i samme etasje. Hver etasje har eget fellesvaskeri, og mange av leilighetene har egne vaskemaskiner i leiligheten sin, og benytter seg således ikke av vaskeriet.





Det er heis i bygget. Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 3 kvm. og en loftsbod på ca. 4 kvm. (ca. 7 kvm. gulvareal).



Her bor du svært sentralt med alt av servicetilbud i nærheten, men samtidig stille og rolig med flotte parkområder og Akerselva i umiddelbar nærhet.





Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter, men samtidig bo tilbaketrukket med grøntområder i nærheten.

Det er matbutikk rett utenfor døren (Søndagsåpen Joker). Ellers er det kort gangavstand til både Alexander Kiellands plass og Rignes Park med et godt utvalg av butikker, spisesteder, treningssenter, kino og servicetilbud.





Det er 5 minutters gange til Alexander Kiellands plass med Kiellands Hus som har et godt utvalg av butikker og servicetilbud.





På Alexander Kiellands Plass er det et rikt utvalg av spisesteder med hyggelige uteserveringer sommerstid.

Gangavstand også til Vulkan, hvor du finner Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Du kan også gå over broen til anerkjente Nedre Foss gård.



Det er ca. 10 minutters gange til koselige St. Hanshaugparken med sitt flotte parkanlegg, hvor det også er uteservering sommerstid.





Gode turmuligheter langs Akerselva med muligheter for å gå til Maridalsvannet og videre inn i marka, eller følge elva ned til Bjørvika og Oslofjorden.

I Vøyensvingen bor du i idylliske omgivelser med Ilaparken som nærmeste nabo.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0159/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vøyensvingen 14D, 0458 Oslo
Gnr 219, bnr 241 i Oslo kommune
Andelsnr 504 i Vøyensvingen Borettslag,
org.nr. 986122362

Selger
Petter Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
282 367,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 472 367,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 473 457,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 482 957,- (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
1950

Etasje
5,etasje

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 29 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Loft:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Kjellerbod på ca. 3 kvm (medtatt som BRA-e). Boden er merket 504.
Loftsbod med skråtak med gulvareal på ca 7 kvm, og måleverdig areal på ca. 4 kvm (medtatt som BRA-e). Boden er merket 504.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Innhold
2-roms leilighet i 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder stue/kjøkken, soverom, bad, og entré. Fra stue/kjøkken har du utgang til sydvestvendt balkong på ca. 3 kvm.

Det medfølger en kjellerbod på 3 kvm og en loftsbod på 4 kvm (7 kvm gulvareal).

Det er et fint fellesvaskeri i samme etasje. Hver etasje har eget fellesvaskeri, og mange av leilighetene har egne vaskemaskiner i leiligheten sin, og benytter seg således ikke av vaskeriet.

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

Balkong:
Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 3 kvm. Etter takstmannens befaring er det lagt nye trefliser og malt balkongrekkverk.
Oppgraderinger: Det ble i perioden 2005 gjort fasadeendring med nye balkonger for hele bygget. Overflatebehandling av rekkverk 2026.
TG2: Det registreres enkelte sprekker i synlig balkonggulv samt malingsavskalling. Det registreres enkelte riss/sprekker i fasadeveggen inn mot balkong.
Løse treheller på balkonggulvet begrenser visuell kontroll av underliggende konstruksjon. Eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll ved fjerning eller utskifting av hellene. Anbefalte tiltak: Sprekker og malingsavskalling gir redusert beskyttelse mot vær og fukt. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning over tid. Det anbefales å utbedre sprekker og gjennomføre nødvendig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling, for å beskytte konstruksjonen. Riss/sprekker kan gi noe økt fuktinntrenging og påvirke fasadens bestandighet over tid. Det anbefales å følge opp forholdet og ved behov utbedre riss/sprekker for å hindre videre påvirkning.

Vinduer og dører:
Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate.
Oppgraderinger: Vinduer og balkongdør er skiftet i 2025 i regi borettslaget. Entrédør og innvendig dører er skiftet etter byggeår. Ukjent alder.
Ingen avvik med behov for tiltak registrert. Vinduer og dører fremstår med normal stand.

Takkonstruksjon og loft (Felles):
Type takkonstruksjon: Saltak
Type loft: Kaldtloft
TG2: Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid. Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer/utettheter rundt vindu og rørføring. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Anbefalte tiltak: Utviklingen bør følges med jevnlig kontroll. Ved forverring anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig. Takstmannen anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik. Takkonstruksjon er en risiko konstruksjon og er nevnt da leiligheten har nær tilknytning til leiligheten.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Betongdekke.
TG2: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og 15 - 30 mm over hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Kjøkken:
Kjøkken fra 2006 med glatte fronter. laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og felles mekanisk avtrekk fra rommet. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkenvifte med kullfiltervifte kombinert med felles mekanisk avtrekk i rommet. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.
Merknad: Etter takstmannens befaring er 3 fronter over ovn + dobbelskap dør til høyre for vaskemaskin, under vasken skiftet.
TG2: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med slitte overflater. Det registreres fuktsvelling i overflater/benkeplate og enkelte bruksmerker. Anbefalte tiltak: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår. Alder, slitasje og fuktsvelling gir redusert levetid. Dette kan føre til videre nedbrytning av materialer over tid. Det anbefales å utbedre skader der det er hensiktsmessig. På bakgrunn av tilstand og alder må det påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i tiden som kommer.

Avløpsrør:
Plast, Støpejern.
Avløpsrør/soil er skiftet i forbindelse med renovering av badet i perioden 2005. Avløpsrør på kjøkken er datert 2006.
Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Vannledninger:
Kobber, Rør i rør system.
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken (ukjent alder og omfang).
TG2: Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Det registreres irring på kobberrør i sjakten på badet. Hovedkoblingen for vannrør og stoppekran er montert bak luken på badet. Stoppekran fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar. Anbefalte tiltak: Grunnet alder er det økt risiko for lekkasjer som kan føre til vannskader på bygningsdeler og inventar over tid. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget. Utskifting av eldre vannrør bør vurderes som et forebyggende tiltak.

Elektrisk:
Sikringsskap er montert i felles gang med automatsikringer.
Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 14.05.2025 med dokumentert rettet avvik (Sakt avsluttet). Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Vannbåren varme:
Det er montert radiator på soverom og stue.
Det er ikke kjent om det er gjort arbeid på anlegget etter byggeår, men utifra en visuell kontroll ser det ut til at reguleringsventiler er skiftet etter byggeår.
TG2: Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer. Anbefalte tiltak: Økt risiko for lekkasjer og driftsfeil som kan føre til vannskader på bygningsdeler. Feil kan oppstå plutselig og medføre behov for akutte tiltak. Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskifting av eldre radiatorer og komponenter i tiden som kommer. Ved tegn til lekkasje, rust eller redusert funksjon bør utbedring utføres av fagperson.

Ventilasjon:
Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spelte i vindu og klaffventil på yttervegg. Avtrekk fra baderom og stue/kjøkken.
TG2: Det er manglende tilluftspalte ved dører på soverom, slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget. Anbefalte tiltak: Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning og påvirke inneklimaet, med risiko for økt fuktbelastning over tid. Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dører for å sikre bedre ventilasjon og luftutskiftning.

Bad:
Eldre bad med flis på gulv 15 x 15 cm og flis på vegger 10 x 10 cm. Malt plater i himling med spotter i taket. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras. Gulvmontert toalett, hvit servant med blandebatteri fra Oras. Rommet har felles mekanisk avtrekk. Iht dokumenter hentet fra planinnsyn ble det i perioden fra 2005 gjennomført renovering/ombygging av våtrom i blokken. Type sluk: Rustfritt stål. Mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. (Hullet er tatt i nedre del av vegg fra stuen inn mot dusjsonen.)
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 34,4%. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.
TG2: Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm. Selger har fremlagt bilder hvor det er synlig membran oppbrett under terskel. På bilde registreres det en mørk strek som kan se ut som en sprekk. Dette kunne ikke bekreftes. Dørblad er i malt utførelse, men ikke malt i topp og bunn. Det registreres fuktsvelling i nedre del av dørbladet. Det registreres sprekk i silikonfug i overgang gulv/vegg, samt mindre svertesopp i silikonfugen. Membran, tettesjikt og sluk: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det registreres sprekk i servanten.
Anbefalte tiltak overflater: Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Basert på dagens krav.
Dørblad: Manglende overflatebehandling gir økt fuktopptak. Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning, som kan føre til videre oppsvelling og redusert levetid over tid. Det anbefales å overflatebehandle dørbladet, særlig topp og bunn. Skadet område bør utbedres, og utskifting vurderes ved videre skadeutvikling. Sprekk i silikonfug kan gi noe økt fuktbelastning, og svertesopp indikerer fuktpåvirkning. Det anbefales å skifte silikonfug ved behov og følge opp med jevnlig kontroll.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til

fuktskader og behov for større utbedringer over tid. Badet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen av overflater i påvente av fremtidig oppgradering av badet.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Sprekk kan føre til videre skadeutvikling og redusert levetid, samt risiko for lekkasje over tid. Det anbefales å vurdere utskifting av servanten i tiden som kommer.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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
2025/2026: Lagt nytt gulv. Byttet vinduer og balkongdører. Byttet noen av kjøkkenfrontene. Lagt nye trefliser på balkongen.
Det er fremlagt faktura fra EL Alliansen. Faktura merket: "Oppmøte, montør, rapport - Ja tilsynsrapport. Datert 19.05.2025.
2021: Installert nye dusjdører.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Montert dusjdører.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takst og Vindu Spesialisten (TVS). Byttet ut vinduer og balkongdør. Januar 2026.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Alliansen Utbedring av to avvik fra El kontroll. 19.05.2025.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 14.05.2025.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Lagt nytt laminat gulv. Montert 5 nye kjøkkenfronter. Byttet trefliser på balkong.
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Det er en sprekk i silikonfug i overgang gulv/vegg, samt mindre svertesopp i silikonfugen. Det er en sprekk i servant.
- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på loftet. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer/utettheter rundt vindu og rørføring. Foreløpig er det noe slitasje på fasade rundt vinduer og balkong dør etter vindusskifte i januar 2026 i regi av borettslaget. Dette skal rettes opp i regi av borettslaget, planlagt i løpet av sommeren.
- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Det har vært to avvik under El kontroll, som er rettet opp av El Alliansen. Mangler som er rettet opp: Leder tilkoblet f2 hadde dårlig kontakt. Lys i tak manglet jordforbindelse.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Skjevheter gulv: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder.
- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Registrert irring på kobberrør i sjakt på bad.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til: Entré: 2,36 m. Soverom: 2,62 m. Bad: 2,37 m. Stue/kjøkken: 2,62 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse, platting: Sprekker i fasadevegg og balkonggulv.
- Takkonstruksjon og loft (Fellesarealer): Fuktmerker og manglende lufting av konstruksjon.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Eldre kjøkken med slitt overflate.
- Vannledninger: Eldre vannrør og irring på rørkoling.
- Vannbåren varme: Eldre radiatorer og deler.
- Ventilasjon: Manglende tilluftspalte ved dører.
- Bad:
- Overflater: Manglende høydeforskjell mellom topp slukrist til topp gulvflis ved terskel. Fuktsvelling i bunn på dørbladet.
- Membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Sanitærutstyr: Sprekk i servant.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått TG3

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral: Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann.

Lovlighet / HMS:
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer 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.

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 036 kWh og kr. 4 500 (inkl.nettleie) for 2025. 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 5 941,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader drift: kr. 2 069,-
Felleslån brannvarsling - Avdrag: kr. 41,-
IN-lån - Avdrag: kr. 500,-
Husleietillegg fellesstrøm nr. 14: kr. 209,-
Felleslån 1 - Renter: kr. 561,-
Avdrag vinduslån: kr. 74,-
IN-lån - Renter: kr. 320,-

Husleietillegg fjernvarme nr. 14: kr. 730,-
Felleslån 1 - Avdrag: 877,-
Felleslån brannvarsling - Renter: kr. 41,-
Renter vinduslån: kr. 270,-
Nedbetaling omkostning påkobling fjernvarme: kr. 50,-
Bredbånd: kr. 199,-

Felleskostnadene dekker varmtvann, fyring, internett, kable-TV, renter og avdrag fellesgjeld, drift av borettslaget, kommunale avgifter etc.
Det er etablert et energitillegg som faktureres sammen med felleskostnadene. Tillegget er basert på forventet og historisk forbruk av strøm/fjernvarme til oppvarming og varmtvann.
Andelene i Vøyensvingen 14 har et tillegg til felleskostnadene for å dekke innkostnadene til etablering av fjernvarmeanlegg. Tillegget på 50,-/mnd. løper ut april 2030.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader, se eget punkt
- Strøm, se eget punkt
- Innboforsikring, fra kr. 99,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 890 427,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 561 708,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.
- Boretslaget har avtale med Vaktmester Andersen for vaktmestertjeneser.
- Fellesvaskeri.
- Sykkelparkering.
- Styret har en hagegruppe, som tar seg av bedene ved sykkelskurene og administrerer plantekassene på gavl-veggen i nr 16.

Borettslagets hjemmeside inneholder mye praktisk info: https://voyensvingen.no/

Felles ladefasiliteter for el.sykkel og el.sparkesykkel:
Det er kommet inn forslag om at styret kan benytte inntil kr 100.000,- på å etablere låsbare ladeskap for løse sykkelbatterier og låsbare ladeplasser for sparkesykler i gamle søppelrom nedenfor hovedinnganger. Mange beboere lader pr. i dag batterier og sparkesykler i egen boenhet. Det er ikke ulovlig, men anses som en brannfarlig praksis. Brann i slikt utstyr utvikler seg svært raskt og blir svært intenst. Felles ladefasiliteter vil kunne redusere risiko både for de som velger å benytte seg av å benytte tilbudet og øvrige beboere.

Fornyelse av belysningsutstyr i fellesareal:
Det er kommet inn forslag om å benytte inntil kr 300.000,- på utskifting av belysningsanlegg i fellesarealer i kjeller, loft og vaskerom.

Styrets arbeid:
- Oppfølging av renhold.
- Oppfølging av fellesvaskerier.
- Oppfølging av skadedyrsaker.
- Oppfølging av bygningsfysiske utfordringer.
- Arrangering av 3 stk dugnader.
- Forsikringssaker.
- Oppfølging av bredbånd etc.

Prosjekter:
Sanering etter brann i nr. 16:
Oppstart feb. 2024. Arbeidende er ferdigstilt

Nytt brannalarmanlegg
Ferdigstilt og i drift. Årlig ettersyn har avdekket behov for en del justeringer som skal bekostes av leverandør.

Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18:
Arbeidet er ferdigstilt ca. et år på overtid ifht avtale. Kostnad inkludert prosjektledelse er ca. kr. 2.000.000,- og er delvis finansiert. Energieffektiviseringstiltak utgjør ca 50% av samlet kostnad og dekkes iht. borettslagets vedtekter av seksjoner i nr 16 og 18 ved låneopptak og økt fellesgjeld. Resterende 50% anses som vedlikehold og fornyelse av teknisk anlegg og dekkes av borettslagets driftsmidler. Høy prosjektkostnad og lav energikostnad (Norgespris) gjør at prosjektets nedbetalingstid pr. nå ligger an til å bli vesentlig lenger enn stipulert ved GF.

Vindusutskifting:
Byggetillatelse gitt mai 2025 etter omfattende prosess med Byantikvar og Plan- og bygningsetaten. Prosjektet er

ferdigstilt, med unntak av noen få feil-leveranser som må byttes, noe utv. murarbeid, opprydning og sluttoppgjør. Endelig kostnad inkludert prosjektledelse ser ut til å bli ca. kr 12.725.000,- inkludert mva. Kostnad finansieres i sin helhet med lån som blir fordelt på hver seksjon iht borettslagbrøk. Vedtatt maks. låneramme var kr. 18.000.000,-. Prosjektet er innvilget klimatilskudd for tiltak på listeførte bygg fra Oslo kommune på kr 1.480.000,- som tilsvarer 15% av tilskuddsverdige utgifter.

Varmekabelskader og økende aldersfradrag i forsikringsoppgjør:
Mange leiligheter har fått skader på varmekabler i bad. Reparasjon dekkes av forsikring, men beboer betaler egenandel. Økt aldersfradrag gjør at beboer nå må betale mer. Kostnaden har økt fra ca. 20.000 kr til rundt 40.000 kr per sak. Endelig pris varierer fra tilfelle til tilfelle.

Callinganlegg:
Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres.

Vaskerom:
Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres.

Informasjon fra styreleder pr. 18.04.2026:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården i nærmeste fremtid. Nylig avsluttet vindusutskifting vil gi noe økt fellesgjeld og -kost når de siste fakturaer skal betales. Og noe redusert fellesgjeld og - kost når klimatilskudd utbetales.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 282 367,-pr. 05.05.2026

Sameiet er tilknyttet sikringsordning.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15160111760, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 05.05.2026: kr. 7 912 039,-
Andel av saldo: kr. 76 710,-
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2036) Lån med IN-ordning

Lånenummer: 15160111051, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 05.05.2026: kr. 19 387 406,-
Andel av saldo: kr. 134 595,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2036)

Lånenummer: 16369097842, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 05.05.2026: kr. 1 084 848,-
Andel av saldo: kr. 0,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)
Lånet er kun fordelt på andeler i nr. 16 og 18

Lånenummer: 16369097826, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 05.05.2026: kr. 1 443 731,-
Andel av saldo: kr. 9 690,-
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)

Lånenummer: 16369097834, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 05.05.2026: kr. 9 143 977,-
Andel av saldo: kr. 61 373,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)
Utskiftning av vinduer

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde i 2025 et årsresultat på kr. -7 593 064. I 2026 er det budsjettert med et årsresultat på kr. 2 274 570.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89112257

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 283 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med lignende bebyggelse og grøntarealer med gress, prydbusker og trær. Umiddelbar nærhet til Iladalen park og Akerselva.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vøyensvingen 14 D har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Umiddelbar tilknytning og utsyn mot Ilaparken med store og frodige grøntområder. 2018 ble det etablert et helt nytt og stort lekeareal.

Få meter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker (også søndagsåpne) og treningssentre.

Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SIO (Vulkan), Sats (Ringnes Park, Ila og Sagene), Icon, Pilates Room og Fitness24seven.

Fra leiligheten er det gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Kort vei til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet i form av 21-, 33-, 54-, 34- og 37-bussen. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13) fra Biermanns gate som ligger på andre siden av Akerselva. Flybuss og buss 28 går fra Vøyenbrua.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk som også har post i butikk, Vinmonopolet, Apotek, frisør, Åpent Bakeri, blomsterbutikk, bokhandel, samt bensinstasjon. Her kan du også få en god kopp kaffe eller oppfriskende smoothie hos Kaffe & Juice, eller et smakfullt og sunt måltid hos House of Sushi. (se www.kiellandshus.no for mer informasjon). Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell, med mer (se www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter, men samtidig bo tilbaketrukket med grøntområder i nærheten.

Selgers egne ord om nabolaget:
Det er et veldig fredfullt nabolag til å være så sentralt. Det er veldig lite støy. Det er både trikk og buss 5-10 min i nærheten av leiligheten. Det er en butikk rett utenfor leiligheten, og flere større butikker 5 min unna. Alt av treningssenter fra Sats til Fresh Fitness er i nærområdet. I gaten til leiligheten ligger Vøyensvingen Barnehage, også finner du Sagene skole 5 min unna. Andre nyttige ting i nærområdet er Ringen Kino, en rekke restauranter, klatresenter, squash. Mine favorittur i nærområdet er langs Akerselva. Jeg kommer til å savne balkongen, med sol fra morgen til kveld uten innsyn. Jeg kommer til å savne den sentrale lokasjonen, med Ila-parken rett utenfor og alle serveringstedene på Kiellands plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men uattestert ekspedisjonsdokument datert 1945 og attestert ekspedisjonsdokument datert 1953.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for Fasadendring og rehabilitering datert 2008, samt ferdigattest for Endring ledningsanlegg datert 2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I opprinnelige bygningstegniner fra 1945 er kjøkkenet plassert på nåværende soverom. I bygningstegningene i forbindelse med Fasadeendring og rehabilitering fra 2008 samsvarer dagens planløsning med tegningene.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring felt B9. 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 plansaker/byggeprosjekter i området:
Vøyensvingen 20-22 - tilbygg og ny utebod, nedfallssikring og inntakstårn for ventilasjon - Vøyensvingen barnehage
Saksnummer 2025/16933 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202311760
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516933

Vøyensvingen 15 - utskifting av utvendig vann og avløp
Saksnummer 2025/07414 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202551747
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507414

Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig
Saksnummer 2025/09217 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201917918
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509217

Maridalsveien 86 B - fasadeendringer, utbedring og heving av hovedhus
Saksnummer 2025/16345 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202453913
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516345

Maridalsveien 71 C - innlemming av garasje i bolig, tilbygg, bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer 2025/10420 - Byggesak
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510420

Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger
Saksnummer2025/07332 - Byggesak
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556674
Status: Under behandling
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507332

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/219/241:
05.05.1948 - Dokumentnr: 301436 - Erklæring/avtale vedr. begrensninger i utleiemulighetene m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1993 - Dokumentnr: 1278 - Rettighet
Rettighetshaver: Orstad Karl Stanley
Født: 03/08-1919
LEIE AV LEILIGHET
LEIETID: UOPPSIGELIG FRA UTLEIER.
MÅNEDLIG LEIE KR. 1.808,47 PLUSS DEL AV TOMTELEIE, ÅRLIG
LEIE KR. 1.415,-.SOM REGULERES.
RETT TIL OVERDRAGELSE.

22.02.1993 - Dokumentnr: 8149 - Rettighet
Rettighetshaver: Lade Jesper
Født: 15/07-1967
Rettighetshaver: Zickfeldt Elen Elise
Født: 02/10-1968
LEIEAVTALE
LEILIGHET M/ATELIER TILS. 90 M2
MND. LEIE KR. 1.413,83 + KR. 1.107,- PR ÅR
LEIETID FRA 01 10 91 - UOPPSIGELIG FRA UTLEIERS SIDE
Kan overdras/framleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

Transport av rettighet
Fra: Weiglin Egil
Født: 21/03-1917
Til: Lade Jesper
Født: 15/07-1967
Til: Zickfeldt Elen Elise
Født: 02/10-1968

23.01.2003 - Dokumentnr: 4397 - Rettighet
Rettighetshaver: Thommessen Helle Magdalena
Født: 10/03-1975
LEIEAVTALE
Fra dato 01/10/1991
Leie 1.352 pr. mnd
Bestemmelser om regulering av leien
Kontrakten kan ikke sies opp av utleier
Med flere bestemmelser

12.10.2004 - Dokumentnr: 69897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Oslo kommune

21.07.1947 - Dokumentnr: 302371 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA VØYENSVINGEN 28 M FL - UTGÅTT

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

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
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport og plantegning ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 062,- 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 25. mai 2026

Megler
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vøyensvingen 14D

Nabolaget Iladalen - vurdert av 426 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**7 min**
494 elever, 24 klasser	0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	**9 min**
281 elever, 17 klasser	0.7 km
Ila skole (1-7 kl.)	**11 min**
575 elever, 28 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**12 min**
227 elever, 16 klasser	1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**20 min**
570 elever, 36 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	**9 min**
600 elever, 20 klasser	0.8 km
Oslo katedralskole	**19 min**
560 elever, 21 klasser	1.5 km

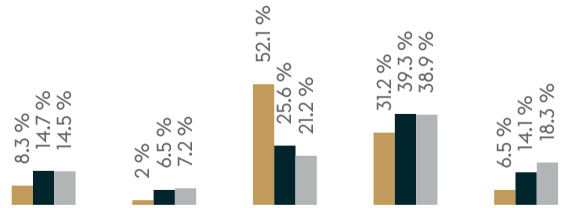
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	**4 min**
Linje 34, 54	0.3 km
Biermanns gate	**8 min**
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	**23 min**
Linje 5	1.9 km
Grefsen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	2.5 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.7 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**2 min**
66 barn	0.1 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	**7 min**
63 barn	0.6 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**8 min**
54 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	2 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

Vøyensvingen 14D
0458 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1950
BRA:	36 m^2
BRA-i:	29 m^2
Rapportdato:	4.5.2026 (Gyldig til 4.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	10	0	2

Supertakst

GNR: 219 BNR: 241 ANR: 504

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Vøyensvingen 14D
0458 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42321

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Sprekker i fasadevegg og balkonggulv.
Takkonstruksjon og loft: Felles	Fuktmerker og manglende lufting av konstruksjon.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Eldre kjøkken med slitt overflate.
Vannledninger	Eldre vannrør og irring på rørkoling.
Vannbåren varme	Eldre radiatorer og deler.
Ventilasjon	Manglende tilluftspalte ved dører.
Våtrom: Bad - Overflater	Manglende høydeforskjell mellom topp slukrist til topp gulvflis ved terskel. Fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Sprekk i servant.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmesentral	Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Varmtvannsbereder	Det er felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.5.2026	**4.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Petter Hansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vøyensvingen 14D, 0458 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**219**	Bruksnr:	**241**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**504**	Leilighetsnr:	**H0504**		
Byggeår:	**1950**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/murkonstruksjon og er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,36 m.
Soverom: 2,62 m.
Bad: 2,37 m.
Stue/kjøkken: 2,62 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er fremlagt faktura fra EL Alliansen. Faktura merket: "Oppmøte, montør, rapport - tilsynsrapport. Datert 19.05.2025.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**29**	**29** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.	**0**	**0**	**3**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Loft	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**36**	**29**	**7**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

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

Kjellerbod på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 504.
Loftsbod med skråtak med ett gulvareal på ca 7 m² og et måleverdig areal på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket 504.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er etablert en sørvestvendt balkong på ca 3 m².
Etter min befaring er det lagt nye trefliser og malt balkongrekkverk

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble i perioden 2005 gjort fasadeendring med nye balkonger for hele bygget. Kilde: Dokument hentet fra planinnsyn.
Overflatebehandling av rekkverk 2026.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Det registreres enkelte sprekker i synlig balkonggulv samt malingsavskalling.
Det registreres enkelte riss/sprekker i fasadeveggen inn mot balkong.

Løse treheller på balkonggulvet begrenser visuell kontroll av underliggende konstruksjon. Eventuelle avvik kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll ved fjerning eller utskifting av hellene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekker og malingsavskalling gir redusert beskyttelse mot vær og fukt. Dette kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning over tid.
Det anbefales å utbedre sprekker og gjennomføre nødvendig vedlikehold, herunder rengjøring og overflatebehandling, for å beskytte konstruksjonen.
Riss/sprekker kan gi noe økt fuktinntrenging og påvirke fasadens bestandighet over tid.
Det anbefales å følge opp forholdet og ved behov utbedre riss/sprekker for å hindre videre påvirkning.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
Innvendig dører med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og balkongdør er skiftet i 2025 i regi borettslaget.
Entrédør og innvendig dører er skiftet etter byggeår. Ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Ingen avvik med behov for tiltak registrert. Vinduer og dører fremstår med normal stand.

6.3 Takkonstruksjon og loft: Felles

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Forholdet vurderes å øke risikoen for fuktbelastning over tid.
Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer/utettheter rundt vindu og rørføring.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utviklingen bør følges med jevnlig kontroll. Ved forverring anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig.
Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.
Takkonstruksjon er en risiko konstruksjon og er nevnt da leiligheten har nær tilknytning til leiligheten.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

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

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

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med slitte overflater. Det registreres fuktsvelling i overflater/benkeplate og enkelte bruksmerker.

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

Kjøkken beskrivelse:
Eldre kjøkken med glatte fronter. laminert benkeplate med oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri fra Oras. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen og felles mekanisk avtrekk fra rommet. Frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Etter min befaring er 3 fronter over ovn + dobbelskap dør til høyre for vaskemaskin, under vasken skiftet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Alder, slitasje og fuktsvelling gir redusert levetid. Dette kan føre til videre nedbrytning av materialer over tid. Det anbefales å utbedre skader der det er hensiktsmessig. På bakgrunn av tilstand og alder må det påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Kjøkkenvifte med kullfiltervifte kombinert med felles mekanisk avtrekk i rommet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør/soil er skiftet i forbindelse med renovering av badet i perioden 2005. Avløpsrør på kjøkken er datert 2006. Kilde planinnsyn.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det registreres irring på kobberrør i sjakten på badet.

Hovedkoblingen for vannrør og stoppekran er montert bak luken på badet. Stoppekran fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet alder er det økt risiko for lekkasjer som kan føre til vannskader på bygningsdeler og inventar over tid.
Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget. Utskifting av eldre vannrør bør vurderes som et forebyggende tiltak.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap er montert i felles gang med automatsikringer.

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 14.05.2025 med dokumentert rettet avvik (Sakt avsluttet). Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

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 lektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er montert radiator på soverom og stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent med arbeid, men utifra en visuell kontroll ser det ut til at reguleringsventiler er skiftet etter byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Radiatorer og/ eller eldre deler har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Økt risiko for lekkasjer og driftsfeil som kan føre til vannskader på bygningsdeler. Feil kan oppstå plutselig og medføre behov for akutte tiltak.
Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskifting av eldre radiatorer og komponenter i tiden som kommer. Ved tegn til lekkasje, rust eller redusert funksjon bør utbedring utføres av fagperson.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av varmesentral	TG-IU
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Selger har ikke tilgang til anlegget og der er derfor ikke kontrollert eller vurdert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann. Selger har ikke tilgang til bereder, anlegget er derfor ikke vurdert eller kontrollert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spelte i vindu og klaffventil på yttervegg. Avtrekk fra baderom og stue/kjøkken

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører på soverom, slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskiftning og påvirke inneklimaet, med risiko for økt fuktbelastning over tid.
Det anbefales å etablere tilluftspalte ved dører for å sikre bedre ventilasjon og luftutskiftning.

6.14 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Eldre bad med flis på gulv 15 x 15 cm og flis på vegger 10 x 10 cm. Malt plater i himling med spotter i taket. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras. Gulvmontert toalett, hvit servant med blandebatteri fra Oras. Rommet har felles mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht dokumenter hentet fra planinnsin ble det i perioden fra 2005 gjennomført renovering/ombygging av våtrom i blokken.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 22 mm kravet er 25 mm.
Selger har fremlagt bilder hvor det er synlig membran oppbrett under terskel. På bilde registreres det en mørk strek som kan se ut som en sprekk. Dette kunne ikke bekreftes.
Dørblad er i malt utførelse, men ikke malt i topp og bunn. Det registreres fuktsvelling i nedre del av dørbladet.
Det registreres sprekk i silikonfug i overgang gulv/vegg, samt mindre svertesopp i silikonfugen.

Anbefalte tiltak overflater

Manglende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen. Dette gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, særlig ved lekkasje eller unormal vannbelastning. Basert på dagens krav.
Dørblad: Manglende overflatebehandling gir økt fuktopptak. Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning, som kan føre til videre oppsvelling og redusert levetid over tid.
Det anbefales å overflatebehandle dørbladet, særlig topp og bunn. Skadet område bør utbedres, og utskifting vurderes ved videre skadeutvikling.
Sprekk i silikonfug kan gi noe økt fuktbelastning, og svertesopp indikerer fuktpåvirkning.
Det anbefales å skifte silikonfug ved behov og følge opp med jevnlig kontroll.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Selv om det ikke er registrert symptomer i dag, øker sannsynligheten for svikt og lekkasjer med alder. Dette kan føre til fuktskader og behov for større utbedringer over tid.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på bakgrunn av påviste forhold anbefales det å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen av overflater i påvente av fremtidig oppgradering av badet.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det registreres sprekk i servanten.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Sprekk kan føre til videre skadeutvikling og redusert levetid, samt risiko for lekkasje over tid.
Det anbefales å vurdere utskifting av servanten i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. (Hullet er tatt i nedre del av vegg fra stuen inn mot dusjsonen.) Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 34,4%. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

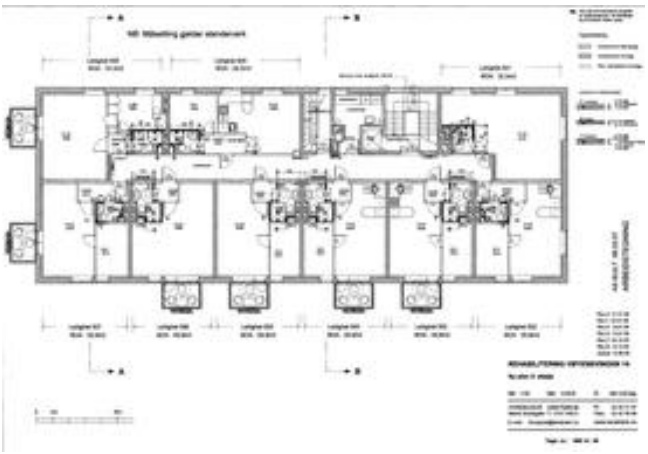
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje



Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0159/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyensvingen 14D, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Petter Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

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: 89112257
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Montert dusjdører

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takst og Vindu Spesialisten (TVS). Byttet ut vinduer og balkong dør. Januar 2026.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Alliansen Utbedring av to avvik fra El kontroll. 19.05.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 14.05.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt nytt laminat gulv. Montert 5 nye kjøkkenfronter. Byttet trefliser på balkong.

---

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 en sprekk i silikonfug i overgang gulv/vegg, samt mindre svertesopp i silikonfugen. Det er en sprekk i servant.

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?

Ja

Beskriv: Det er registrert fuktmerker på innvendige overflater på loftet. Forholdet vurderes å kunne skyldes lekkasjer/utettheter rundt vindu og rørføring. Foreløpig er det noe slitasje på fasade rundt vinduer og balkong dør etter vindusskifte i januar 2026 i regi av borettslaget. Dette skal rettes opp i regi av borettslaget, planlagt i løpet av sommeren.

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

Ja

Beskriv: Det har vært to avvik under El kontroll, som er rettet opp av El Alliansen. Mangler som er rettet opp: Leder tilkoblet f2 hadde dårlig kontakt. Lys i tak manglet jordforbindelse.

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

Ja

Beskriv: Skjevheter gulv: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder.

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

Nei

Eventuell kommentar: Registrert irring på kobberrør i sjakt på bad

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: Tilstandsrapport 2026

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? Tilstandsrapport mai 2026

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: 13-0159/26

Boligopplysninger:

Vøyensvingen Borettslag		**Vår ref.:**	868/504	**Fødselsdato eier:**	23.10.1995
Vøyensvingen 14		**Type:**	Borettslag frittstående		
0458 OSLO		**Eiere:**	Petter Hansen		
Organisasjonsnr:	986 122 362	**Andelsnr:**	504		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 941**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 069
	Felleslån brannvarsling - Avdrag	41
	IN-lån - Avdrag	500
	Husleietillegg fellesstrøm nr. 14	209
	Felleslån 1 - Renter	561
	Avdrag vinduslån	74
	IN-lån - Renter	320
	Husleietillegg fjernvarme nr. 14	730
	Felleslån 1 - Avdrag	877
	Felleslån brannvarsling - Renter	41
	Renter vinduslån	270
Tilleggsytelser:	Nedbetaling omkostning påkobling fjernvarme	50
	Bredbånd	199

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	282 367	Gjeld siste årsoppg.:	270 600
Klient ajourf. lån:	40 292 366,69	Klient gj. s. årsoppg.:	37 280 713

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160111760, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 05.05.2026: 7 912 039
Andel av saldo: 76 710
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2036)
Lån med IN-ordning

Lånenummer: 15160111051, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 05.05.2026: 19 387 406
Andel av saldo: 134 595
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2036)

Lånenummer: 16369097842, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 05.05.2026: 1 084 848
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)

Boligopplysninger:

Vøyensvingen Borettslag	**Vår ref.:**	868/504	**Fødselsdato eier:** 23.10.1995
Vøyensvingen 14	**Type:**	Borettslag frittstående	
0458 OSLO	**Eiere:**	Petter Hansen	

Organisasjonsnr: 986 122 362

3: Fellesgjeld

Lånet er kun fordelt på andeler i nr. 16 og 18

Lånenummer: 16369097826, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 05.05.2026: 1 443 731
Andel av saldo: 9 690
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)

Lånenummer: 16369097834, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 05.05.2026: 9 143 977
Andel av saldo: 61 373
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)
Utskiftning av vinduer

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Eivind Nygaard
Adresse: Vøyensvingen 14 C
Postnr/-sted: 0458 OSLO
Telefon: Mob.: 97782475
E-post: voyensvingen@gmail.com
Webside: www.voyensvingen.no/

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	270 600	Andre inntekter:	1 421
Annen formue:	0	Utgifter:	13 331		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	125 012
Andelsnr:	504	Partialobligasjonsnr:	504

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1950		
Gårds/bruksnr:	219/241		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2284

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89112257

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2004	SSBnr:	H0504
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		

Boligopplysninger:

Vøyensvingen Borettslag	**Vår ref.:**	868/504	**Fødselsdato eier:**	23.10.1995
Vøyensvingen 14	**Type:**	Borettslag frittstående		
0458 OSLO	**Eiere:**	Petter Hansen		

Organisasjonsnr: 986 122 362

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10

Fasiliteter:

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Det er etablert et energitillegg som faktureres sammen med felleskostnadene.
Tillegget er basert på forventet og historisk forbruk av strøm/fjernvarme til oppvarming og varmtvann.

Informasjon til nye beboere:
https://voyensvingen.no/sider/ny-i-borettslaget-se-her

Andelene i Vøyensvingen 14 har et tillegg til felleskostnadene for å dekke innkostnadene til etablering av fjernvarmeanlegg. Tillegget på 50,-/mnd. løper ut april 2030.

Eiendomsskatt faktureres fra skattemyndighetene til borettslaget.
Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier normalt i mai og september måned..
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Vøyensvingen borettslag org nr 986 122 362

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. oktober2003, sist endret den 10. april 2024

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vøyensvingen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Andelseier plikter å rette seg etter borettslagets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, samt alminnelige regler for god og ordentlig orden og opptreden. Andelseier er gjort kjent med, har gjennomgått og aksepterer sameiets vedtekter og husordensregler som bindende for seg.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Erververen plikter å sende skriftlig søknad til borettslagets styre, og søknaden må være godkjent av styret, før innflytting kan finne sted.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(5) Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter søknad om det er innvilget fra styret. Dyrehold til sjenanse for andre beboere skal opphøre når styret beslutter det.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

d) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Styret kan vedta regler for fremleie.

4 God orden og opptreden

(1) Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Det vises til en hver tids gjeldende husordensregler.

(2) Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier 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/inntakssikring, 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/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Alt arbeid som krever autorisasjon skal utføres av fagkyndig personell. Dokumentasjon av autorisasjon skal framlegges ved forespørsel.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rør nettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Styret skal samtidig med fagmann varsles uten opphold for utbedring.

Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre andelseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran. Endringer som virker inn på fellesareal eller felles innretninger foretas på egen regning og risiko.

(3) Vedlikehold av utearealer tilknyttet sokkelleilighetene tilfaller de respektive leilighetene.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak; Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over.

Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer andelseier er ansvarlig for.

(7) Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseierer, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

(8) Erstatningsansvar

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller annen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å

regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

(9) Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dør type, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Ved oppsetting og erstatning av markiser skal disse være ensartede og fargevalg skal være i henhold til vedtak om dette fattet av styret og/eller generalforsamling.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag.

(10) Ansvarskart for andelene. Dette følger vedlagt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

(1) Andelseier plikter å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten for periodisk ettersyn for eksempel for gjennomgang av vedtatte internkontroll rutiner. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

(2) Når andelseieren skal overdra boretten kan borettslaget kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes. I tillegg plikter andelseieren å gi tilgang til borettslaget for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

(3) Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

(4) Andelseieren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Fristen for pålegg om salg er tre måneder. Dersom ikke andelen er solgt innen de tre månedene, kan borettslaget selge andelen.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Fordeling av energikostnader

I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energikostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte:
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
Styrer vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Vara medlemmer 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.

8-2 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 at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret kan treffe vedtak når minst tre styremedlemmer er til stede, og minst to stemmer for vedtaket. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn en tredjedel av samtlige styremedlemmer.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,

c) salg eller kjøp av fast eiendom,

d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 10-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering av generalforsamlingen.
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og vara medlemmer.
- Innsette valg komité på tre medlemmer for neste periode.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet utsettes vedtak i saken til en ekstraordinær generalforsamling. Styret sørger for å kalle inn til denne.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003.

Husordensregler for Vøyensvingen brl.

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

Ro i leiligheten
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

Husdyrhold
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

Husholdningsavfall
Vår bydel er en del av et pilotprosjekt for kildesortering. Husholdningsavfall legges som før i avfallsbeholdere for papir/papp eller restavfall. I avfallsbeholder for **papir**/papp er det ingen endring. I beholder for **restavfall** skal dette nå sorteres. I de grønne posene (som vi har mottatt av Renholdsetaten) skal alt matavfall legges. I de blå posene skal all plast legges og all annen restavfall legges i husholdningsposer som er vrengt. NB! Husk å knyte posene godt med to knuter. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet. For alt annet avfall, se **"Andre praktiske regler – Søppelsortering."**

Renhold
Trapper og gelendere vaskes en ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

Vaskeri- og tørkeplass
Vaskeri brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Markiser og andre utvendige gjenstander
Anskaffes blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

Markiser, paraboler etc er ikke tillatt av byantikvaren da bygningene er på antikvarens gule liste.

Kasting av gjenstander fra balkonger og vinduer
Det er forbudt å kaste enhver form for gjenstand, inklusive sigarettsneiper, ølkorker og lignede ut fra balkong og vinduer. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skader, forårsaket av ting som kastes eller mistes, på personer eller ting som befinner seg under.

Sykkelparkering
Sykler parkeres i eller ved de dertil innrettede sykkelstativene. Styret v/vaktmester kan uten varsel flytte sykler som låses fast til gjerde ved inngang eller håndløper ved trapp til sykkelbod.

Motorkjøretøyer
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

Meldinger fra borettslagenes styrer gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Andre praktiske regler:

Søppelsortering:
Det er fortsatt et ganske stort problem at beboere kaster/setter ting i søppelskuret som ikke er i henhold til sortering når det gjelder restavfall eller papiravfall. Eksempler på dette er poser med glassflasker, knuste platetopper, varmeovner, gamle stoler +++. Selv om dette legges oppi restavfallet, så fjerner renovasjonsetaten dette fra beholder og setter det igjen. Dette på grunn av at slikt avfall kan føre til skade på kverna i bilene.

Glass og metall må puttes i beholderne som er egnet for det. Blant annet finnes det et returpunkt i Vøyensvingen 4, Ila Eldresenter litt lenger nedi gata. Større ting og spesialavfall må leveres til en av Miljøstasjonene i byen. Har du ikke mulighet til dette selv, kan du kontakte vår vaktmester André Munoz (tlf 466 37 787), og så tar han hånd om dette mot betaling.

Er du usikker på hva som går i de ulike søppelbeholderne (papp/papir og restavfall), ta en kikk på plakatene som henger over dem.

Restavfall tømmes hver mandag, onsdag, og fredag. Papp/papir tømmes hver tirsdag.

Det er ikke tillatt å hensette søppelposer, avfall, hvitevarer, møbler, madrasser eller andre uønskede gjenstander på fellesarealer, heller ikke i gangen utenfor leilighetene, postrom, kjeller, trapper og søppelrom. Beboere som ikke følger dette vil kunne bli belastet kostnadene for fjerning og evt. bortkjøring

Rengjøring av ganger hver fredag:
Det er viktig at vaskerne kan jobbe uhindret. Derfor må hver enkelt beboer ta ansvar for at man ikke har noe stående/liggende ute i gangene fredags morgen. Vaskerne

kommer ganske tidlig, derfor er det å anbefale at man tar inn dørmatter med mer, torsdag kveld.

Vaskemaskiner og tørketromler
Gjennomgående er det mange reparasjoner på maskinene som står i våre felles vaskerom. Dette er svært kostbart. Styret ber om at hver enkelt tar ansvar for å få ned antall reparasjoner gjennom å forholde seg til anvisningene for maskinene som henger på hvert vaskerom.

Dersom det viser seg at det er de samme maskinene som går igjen med hensyn til behov for service, kan det være nødvendig å se på en løsning der vi må begynne å fakturere beboerne. Dette være seg enten deling av fakturaen på de beboerne i den aktuelle gangen, eller at det legges på husleien til alle beboerne.

Boder:
Lys i egne boder er det beboer selv som har ansvar for å skifte ved behov. Dette kan gjøres av vaktmester, mot betaling fra beboer.

Fremleie av leiligheter:
Styret ønsker å ha en liberal holdning til fremleie av leiligheter, men minner om at søknad for fremleie skal godkjennes av styret. Dette også av sikkerhetsmessige grunner slik at vi vet hvem som bor i borettslaget ved eventuell brann.

Røyking og sneiper:
Det er fortsatt litt problemer med røyking og da kasting av sneiper. Disse skal fortsatt ikke knipses ut fra balkonger, og det er hver enkelt sitt ansvar at gjester heller ikke gjør dette. Det er også stor sjenanse for naboer når det røykes på balkongen. Styret oppfordrer til å røyke utenfor hovedinngangene. For de som røyker utenfor inngangene, ber styret om at man tar hensyn til andre beboere som ikke røyker, og trekker bort fra inngangspartiet. Det er satt opp askebeger ved inngangspartiene hvor sneiper kan stumpes. Sneiper skal ikke kastes på bakken eller på plenen.



INNKALLING 2026

Vøyensvingen Borettslag

Onsdag 08.04.2026 kl. 17:00

Colonel Mustard - Kjelleren - Darres Gate 2 0175, Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag

Møtet finner sted onsdag 08.04.2026 kl. 17:00 - Colonel Mustard - Kjelleren - Darres Gate 2
0175, Oslo

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Vøyensvingen Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer samtlige eiere, medeiere og leietakere til å opprette beboerprofil i Bonabo.
Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Felles ladefasiliteter for el.sykkel og el.sparkesykkel

5.2 Fornyelse av belysningsutstyr i fellesareal

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Felles ladefasiliteter for el.sykkel og el.sparkesykkel

Forslagstiller: Styret

Styret foreslår å benytte inntil kr 100.000,- på å etablere låsbare ladeskap for løse sykkelbatterier og låsbare ladeplasser for sparkesykler i gamle søppelrom nedenfor hovedinnganger. Forslaget kommer som følge av anbefaling i forbindelse med el-tilsyn i borettslaget. Mange beboere lader pr. i dag batterier og sparkesykler i egen boenhet. Det er ikke ulovlig, men anses som en brannfarlig praksis. Brann i slikt utstyr utvikler seg svært raskt og blir svært intenst. Felles ladefasiliteter vil kunne redusere risiko både for de som velger å benytte seg av å benytte tilbudet og øvrige beboere.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å planlegge og etablere låsbare ladeskap for løse sykkelbatterier og låsbare ladeplasser for sparkesykler i gamle søppelrom nedenfor hovedinnganger.

Kostnad inntil kr 100.000,-

5.2 Fornyelse av belysningsutstyr i fellesareal

Forslagstiller: Styret

Det foreslås å benytte inntil kr 300.000,- på utskifting av belysningsanlegg i fellesarealer i kjeller, loft og vaskerom. Pr. i dag finnes flere typer utstyr som bør skiftes ut fordi det er skadet, har høye kostnader eller er rotete organisert. Enkelte lysarmaturer ble under el-tilsyn rapportert som utdaterte og anbefalt byttet. En del armaturer bruker lyskilder som koster flere hundre kroner pr. stk i innkjøp. Opprydning og overgang til LED basert belysning antas å gi besparelser både mht til energiforbruk og forbruksmateriell.

Forslag til vedtak: Styret gis i oppdrag å planlegge og gjennomføre fornyelse av

belysningsutstyr i fellesareal.

Kostnad inntil kr 300.000,-

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder: Eivind Nygaard -Valgt i 2025 for 1 år
Styremedlem: Ronny Hansen - Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Tiril Andrea Asbøll - Valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem: Anette Maria Follestad - Valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem: Aleksander Nordhagen Vik - Valgt i 2025 for 2 år
Varamedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen - Valgt i 2025 for 1 år
Varamedlem: Elise Hoedemakers -Valgt i 2025 for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Eivind Nygaard er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Anette Maria Follestad, Ronny Hansen og Aleksander Nordhagen Vik er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Thorbjørn Ravnaas Kristiansen og Elise Hoedemakers er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**826 352**	**2 864 957**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-7 593 064	-587 630
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	6 506 831	-1 629 834
Endringer i andre langsiktige poster	-22 075	178 860
B. Årets endring disponible midler	**-1 108 308**	**-2 038 605**
C. Disponible midler	**-281 956**	**826 352**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 329 368	1 623 728
Kortsiktig gjeld	-4 611 324	-797 375
C. Disponible midler	**-281 956**	**826 352**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Negativ disponible midler på grunn av store fakturaer fra prosjektleverandør som er betalt i januar.

Resultatregnskap 2025 Vøyensvingen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 659 422	8 251 434	8 389 408	8 834 624
Sum leieinntekt		**8 659 422**	**8 251 434**	**8 389 408**	**8 834 624**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	5 200	6 920	7 000	5 000
Sum annen inntekt		**5 200**	**6 920**	**7 000**	**5 000**
Sum inntekt		**8 664 622**	**8 258 354**	**8 396 408**	**8 839 624**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	38 775	32 430	32 430	38 775
Styrehonorar	3	275 000	230 000	250 000	275 000
Driftskostnad					
Energikostnad		732 934	825 176	1 030 000	900 000
Kostnad eiendom/lokale	5	332 252	444 852	313 500	345 080
Kommunale avgifter/renovasjon		941 835	871 440	980 000	1 063 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 337	13 671	11 700	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	89 029	163 083	13 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	8	10 461 833	3 423 138	361 700	842 500
Revisjonshonorar		12 843	11 769	11 500	15 000
Forretningsførerhonorar		278 324	267 877	278 000	291 000
Andre honorar	9	535 908	68 455	100 000	105 000
Kontorkostnad		1 255	2 363	9 000	0
TV/bredbånd		334 320	334 320	343 000	334 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	1 170	0	0
Forsikring		714 805	608 885	700 000	780 000
Andre kostnader	10	25 566	35 496	27 000	30 000
Sum kostnad		**14 782 016**	**7 334 125**	**4 460 830**	**5 069 355**
Driftsresultat før IN		**-6 117 394**	**924 229**	**3 935 578**	**3 770 269**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		104 440	48 945	0	0
Driftsresultat etter IN		**-6 012 953**	**973 174**	**3 935 578**	**3 770 269**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		211 742	171 589	0	0
Rentekostnad		1 791 853	1 732 394	1 660 893	1 495 699
Netto finansposter		**1 580 111**	**1 560 805**	**1 660 893**	**1 495 699**
Årsresultat		**-7 593 064**	**-587 630**	**2 274 685**	**2 274 570**
Overført til/fra annen egenkapital		-7 593 064	-587 630	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-7 593 064**	**-587 630**	**0**	**0**

Balanse 2025 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	65 991 073	65 991 073
Sum anleggsmidler		**65 991 073**	**65 991 073**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		32 851	10 598
Kundefordringer		30 355	0
Andre kortsiktige fordringer		29 276	29 815
Forskuddsbetalte kostnader		211 342	180 198
Innestående konsernkonto og bank		4 025 544	1 403 117
Sum omløpsmidler		**4 329 368**	**1 623 728**
SUM EIENDELER		**70 320 441**	**67 614 801**

Balanse 2025 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 200	14 200
Sum innskutt egenkapital		**14 200**	**14 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 468 988	17 062 052
Sum opptjent egenkapital		**9 468 988**	**17 062 052**
Sum egenkapital	**11**	**9 483 188**	**17 076 252**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	37 008 821	30 501 990
Borettsinnskudd		18 000 037	18 000 037
IN nedbetalt fellesgjeld	12	1 217 071	1 239 147
Sum langsiktig gjeld		**56 225 929**	**49 741 173**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 477	14 332
Leverandørgjeld		4 515 779	295 205
Påløpne renter		10 361	429 317
Annen kortsiktig gjeld		42 706	58 521
Sum kortsiktig gjeld		**4 611 324**	**797 375**
Sum gjeld		**60 837 253**	**50 538 549**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**70 320 441**	**67 614 801**
Pantstillelser	13	56 225 929	49 741 173

Sted:_____ Dato:_____

Eivind Nygaard Styreleder	Aleksander Nordhagen Vik Styremedlem	Anette Maria Follestad Styremedlem
Ronny Hansen Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 368 868	3 239 676
3618 Påkobling Fjernvarme V.14	1 056 516	1 056 516
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	339 096	339 096
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 751 237	1 710 548
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 143 706	1 905 599
Sum	**8 659 422**	**8 251 434**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	5 200	6 920
Sum	**5 200**	**6 920**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	38 775	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	275 000	230 000
Sum	**313 775**	**262 430**

Personalkostnader omfatter lønns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bredbånd	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 375	65 991 073
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 375	65 991 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	65 991 073
Anskaffelsesår :	2005	2004
Antatt levetid i år :	15	

Borettslaget består av 142 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjør 11 878 393 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	188 665	188 390
6340 Heisalarm	13 006	60 261
6360 Annet renhold	1 056	0
6361 Fast renhold	73 800	156 075
6364 Matteleie	12 518	11 850
6391 Snømåking/strøing/feiing	5 000	7 000
6392 Containerleie/tømming	34 709	17 177
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 499	4 100
Sum	**332 252**	**444 852**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser, SMS	7 337	13 671
Sum	**7 337**	**13 671**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	5 998	0
6540 Inventar	10 707	0
6541 Kontormaskiner	2 218	0
6543 Vaskerianlegg	57 996	142 115
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	4 770
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 394	15 379
6552 Driftsmateriell	3 716	818
Sum	**89 029**	**163 083**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	-345	19 283
6602 Vedlikehold VVS	90 304	14 793
6603 Vedlikehold elektro	50 446	46 327
6605 Vedlikehold fellesanlegg	779	20 077
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	1 577 918
6611 Vedlikehold heiser	248 738	485 788
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 775
6616 Vedlikehold vaskeri	12 073	42 565
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	73 850	891 150
6643 Glassarbeid/Vindu	2 525	276 895
6644 Fasade/balkonger	5 400	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	295 918	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 448	36 073
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	9 660 454	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	12 244	8 494
Sum	**10 461 833**	**3 423 138**

Konto 6650 gjelder utskifting av vinduer.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	49 525	64 965
6730 Teknisk honorar	486 383	3 490
Sum	**535 908**	**68 455**

Konto 6714 gjelder IN avtale samt godkjenning av bruksoverlating.
Konto 6730 gjelder i storgrad faktura fra Oslo kommune vedrørende veiarbeid, søknad om fasadeendring samt

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	11 591	7 275
7719 Møter, div. styret	3 641	3 139
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 000	8 000
7770 Betalingskostnader	1 358	1 024
7772 Omkostninger inkasso	0	8 977
7773 Omkostninger innkreving	3 776	3 619
7790 Andre kostnader	1 635	0
7795 Husleietap	-1 435	3 462
Sum	**25 566**	**35 496**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 200	0	14 200
Sum innskutt egenkapital	**14 200**	**0**	**14 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 062 052	-7 593 064	9 468 988
Sum opptjent egenkapital	**17 062 052**	**-7 593 064**	**9 468 988**
Sum egenkapital	**17 076 252**	**-7 593 064**	**9 483 188**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Finansiering av varmepumpe for oppvarming av felles varmtvann			Brannvarslingsanle	
Lånenummer:	**16369097842**	**15160111051**	**15160111760**	**16369097826**	**16369097834**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022	2006	2025	2025
Rentesats:	4.95 %	5.04 %	5.04 %	5.05 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2039	30.03.2036	30.03.2036	30.12.2039	30.06.2055
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	24 163 569	11 000 000	1 600 000	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	21 501 943	8 858 241	0	0
Avdrag i perioden:	501 254	1 740 135	664 617	123 371	21 986
Opptak i perioden:	1 600 000	0	0	1 600 000	6 500 000
Lånesaldo 31.12:	**1 098 746**	**19 761 808**	**8 193 624**	**1 476 629**	**6 478 014**
Saldo 5 år frem i tid:	789 619	11 379 759	4 718 266	1 063 315	5 966 657
Andelssaldo 01.01:	0	0	1 219 623	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	82 367	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	84 916	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**1 217 073**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**1 098 746**	**19 761 808**	**9 410 697**	**1 476 629**	**6 478 014**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111051	1	265 236	265 236
	1	198 143	198 143
	27	160 786	4 341 222
	29	143 950	4 174 550
	1	137 510	137 510
	75	137 194	10 289 550
	3	49 856	149 568
	2	41 967	83 934
	3	40 691	122 073
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111760	78	78 191	6 098 898
	1	55 183	55 183
	35	50 599	1 770 965
	1	47 580	47 580
	8	27 592	220 736
	1	244	244
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369097826	1	17 310	17 310
	3	16 218	48 654
	2	14 388	28 776
	3	14 092	42 276

Langsiktig gjeld

	1	12 699	12 699
	28	10 425	291 900
	29	10 059	291 711
	75	9 911	743 325
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369097834	1	75 941	75 941
	3	71 151	213 453
	2	63 120	126 240
	3	61 824	185 472
	1	55 709	55 709
	28	45 734	1 280 552
	29	44 128	1 279 712
	75	43 479	3 260 925
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369097842	2	17 917	35 834
	2	15 894	31 788
	2	15 568	31 136
	20	11 516	230 320
	20	11 112	222 240
	50	10 949	547 450

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1. Lån nr 1516.01.11051 er tatt opp i 2005 i forbindelse med refinansiering av tidligere opptatte lån i forbindelse med kjøp av eiendommen.
2. Lån nr 1516.01.11760 er tatt opp i 2006 i forbindelse med rehabilitering av eiendommen, og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnader. Lånet har IN-ordning og er forventet nedbetalt i 2036.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	38 225 892
Innskuddskapital	18 000 037
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**56 225 929**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**65 991 073**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøyensvingen Borettslag

Styreleder	Eivind Nygaard (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Aleksander Nordhagen Vik (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Anette Maria Follestad (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Ronny Hansen (sign.)	17.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vøyensvingen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 6G5AL-B29XL-BBJ0M-SW9MG-M8GU0-HUGT3

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6G5AL-B29XL-BBJ0M-SW9MG-M8GU0-HUGT3

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-19 09:37:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6G5AL-B29XL-BBJ0M-SW9MG-M8GU0-HUGT3

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Vøyensvingen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Eivind Nygaard
Styremedlem: Ronny Hansen
Styremedlem: Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem: Anette Maria Follestad
Styremedlem: Aleksander Nordhagen Vik
Varamedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen
Varamedlem: Elise Hoedemakers

Aleksander Nordhagen Vik har etter eget ønske og pga kapasitetshensyn ikke fungert som aktivt styremedlem fra sept. 2025. Thorbjørn Ravnaas Kristiansen fra i denne perioden fungert som fast møtende varamedlem.

Styret i Vøyensvingen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vøyensvingen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vøyensvingen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986122362

Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vøyensvingen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89112257. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vøyensvingen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Regelmessige vernerunder for å avdekke skader og vedlikeholdsbehov innvendig og utvendig.
- Regelmessige inspeksjoner av is og snø på tak i perioder da det har vært aktuelt.
- Utbedring og vedlikehold av tak som har hatt hull, løse beslag og div. rusk som har stått i fare for å ramle ned.

- Fuging av alle sikringsskap og oppfølging av div. andre små avvik som har vært påpekt ifm. el-tilsyn.
- Årlig ettersyn av brannalarmanlegg.
- Ombygging av tilluftskanaler i alle korridorer for å unngå frosne vannrør i x08 boenhetene.
- Service og utbedringsarbeider på heiser etter pålegg fra Oslo kommunes heiskontroll.
- Utbedring av skadet ventilasjonskanal.
- Reparasjon av skadet kloakkrør i kjeller nr 16.

Styrets arbeid

Styret har hatt ca 10 styremøter siste år. I tillegg til dette foregår daglig kontakt pr epost og pr styrechat. Nedenfor listes opp typiske saker som styret har arbeidet med.

DRIFT AV BORETTSLAGET:

- Oppfølging av renholdsfirma
- Oppfølging av ryddighet i fellesarealer
- Budsjettarbeid
- Godkjenning / ikke-godkjenning av fakturer
- Oppfølging av fellesvaskerier
- Oppfølging av skadedyrsaker
- Oppfølging av div. sosiale utfordringer
- Oppfølging av bygningsfysiske utfordringer
- HMS-arbeid
- Arrangering av 2 stk dugnader
- Oppfølging av vaktmester
- Informasjonsarbeid
- Oppfølging av forsikringssaker
- Oppfølging av bredbånd etc
- Oppfølging av beboere som flytter ut / flytter inn.
- Oppfølging av ting som må repareres.

PROSJEKTER:

<u>Sanering etter brann i nr 16.</u>

- Oppstart feb. 2024
- Ferdigstilt

<u>Nytt brannalarmanlegg</u>

- Vedtatt april 2024
- Ferdigstilt og i drift
- Årlig ettersyn har avdekket behov for en del justeringer som skal bekostes av leverandør.

<u>Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18</u>

- Vedtatt GF mai 2023
- Ferdigstilt ca. et år på overtid ifht avtale.
- Kostnad inkludert prosjektledelse er ca kr. 2.000.000,- og er delvis finasiert
- Energieffektiviseringstiltak utgjør ca 50% av samlet kostnad og dekkes iht. borettslagets vedtekter av seksjoner i nr 16 og 18 ved låneopptak og økt fellesgjeld. Resterende 50% anses som vedlikehold og fornyelse av teknisk anlegg og dekkes av borettlagets driftsmidler.
- Høy prosjektkostnad og lav energikostnad (Norgespris) gjør at prosjektets nedbetalingstid pr. nå ligger an til å bli vesentlig lenger enn stipulert ved GF

beslutning og kontrahering.
- Energibesparelse oppnås uansett og er godt synlig på fellestrømregning.

Vindusutskifting

- Vedtatt i ekstraordinær GF des 2023
- Byggetillatelse gitt mai 2025 etter omfattende prosess med Byantikvar og Plan- og bygningsetaten.
- Oppstart byggeplass sept 2025
- Prosjektet er ferdigstilt, med unntak av noen få feil-leveranser som må byttes, noe utv. murarbeid, opprydning og sluttoppgjør.
- Endelig kostnad inkludert prosjektledelse ser ut til å bli ca kr 12.725.000,- inkludert mva.
- Kostnad finansieres i sin helhet med lån som blir fordelt på hver seksjon iht borettslagbrøk. Vedtatt maks. låneramme var kr. 18.000.000,-
- Prosjektet er innvilget klimatilskudd for tiltak på listeførte bygg fra Oslo kommune på kr 1.480.000,- som tilsvarer 15% av tilskuddsverdige utgifter.

ANNET:

Bonabo:

- Bonabo er styrets primære informasjonskanal.
- Alle seksjonseiere og leietakere oppfordres til å ta i bruk denne tjenesten.

Varmekabelskader og økende aldersfradrag i forsikringsoppgjør:

- I et stort antall boenheter har varmekabler i baderomsgulv blitt skadet i siste årene. I de fleste tilfellene har fjerning og reetablering av påstøp kabler og flisgulv vært nødvendig og dekket av borettslagets forsikring. Seksjonseier har betalt egenandel kr 20.000,- i slike forsikringsstyrte gjenopprettingssaker. I løpet av siste år har aldersfradrag i forsikringsoppgjørene oversteget vanlig egenandel og seksjonseier må derfor nå dekke en stadig økende andel av slike utbedringer. Siste tilfeller har endt på ca kr 40.000,-. Vi gjør oppmerksom på at hver sak må prises for seg.

Tvil om baderomsmembran, skader i 2 bad og konflikt med utførende foretak.

- Styret vil gjerne gjøre oppmerksom på en situasjon som har oppstått i forbindelse med forsikringsstyrt varmekabelrehabilitering i to boenheter og som har ført borettslaget ut i en konflikt og kostet en del penger. Borettslaget mottok her varsel fra utførende flislegger som hevdet at badet han arbeidet på ikke hadde forskriftsmessig membran i veggene og at påbegynt arbeid derfor ikke kunne avsluttes. Dette var et typisk bad fra 2006 og en slik situasjon ville potensielt kunne gjelde alle borettslagets bad og utgjøre et svært omfattende problem. I sammenheng med denne usikkerheten gjorde utførende på eget initiativ også destruktive inngrep i en annen boenhet for å sjekke for membran også der. For å få full oversikt over veggenes tilstand og for å gjøre påbegynt bad beboelig igjen, bestilte styret riving og gjenoppbygging av baderomsvegger i førstnevnte boenhet. Dette arbeidet ble ikke dekket av forsikringen. Arbeidet ble utført raskt og ferdig resultat ble bra, men utførende firma bidro dessverre på ingen måte til å avdekke forholdet med manglende membran som de hadde varslet om. Alle relevante rivingsmaterialer ble fjernet og bildedokumentasjon viser verken tydelig membran eller manglende sådan. Styret har gjort omfattende undersøkelser for å avdekke evt. annen skadehistorikk som kan skyldes manglende membraner uten å finne dette. Usbls tekniske avdeling har blitt engasjert for å bekrefte/avkrefte varselets innhold uten å kunne være entydige. Et membranfirma har blitt leid inn og har utført en lokal reparasjon av skadet membran i nevnte boenhet nr 2 som flislegger hevdet at ikke fantes. Vi har altså ingen indisier, utover opprinnelig varsel, som tilsier at vi har et systematisk membranproblem i våre baderomsvegger fra 2006. Tvert imot sier alle instanser som vi har forhørt oss med sier at det er utenkelig å kunne ha 142 bad

uten vanntett membransjikt bak flis i over 20 år uten vann-, fukt- og muggskader. Styret har derfor konkludert med at varsel om manglende membran ikke kan medføre riktighet. Det er godt nytt for bygningsmassen vår. Saken har likevel kostet borettslaget penger for rehabilitering av vegger i boenhet nr 1, konsulentbruk og mebranreparasjon i boenhet nr. 2. Vi har holdt tilbake oppgjør overfor opprinnelig utførende og er pr. i dag i en dialog/konflikt vedr. dette sluttoppgjøret.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at boenhet nr 2 eies av et medlem av borettslagets styre. Vedkommende er klart inhabil og har derfor ikke deltatt i styrets vedtak vedr. bruk av felles midler i egen boenhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 08.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 17:00 - Colonel Mustard - Kjelleren - Darres Gate 2 0175, Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 300.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Felles ladefasiliteter for el.sykkel og el.sparkesykkel

Forslag til vedtak:

Styret gis i oppdrag å planlegge og etablere låsbare ladeskap for løse sykkelbatterier og låsbare ladeplasser for sparkesykler i gamle søppelrom nedenfor hovedinnganger.
Kostnad inntil kr 100.000,-

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Fornyelse av belysningsutstyr i fellesareal

Forslag til vedtak:

Styret gis i oppdrag å planlegge og gjennomføre fornyelse av belysningsutstyr i fellesareal.
Kostnad inntil kr 300.000,-

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble:Eivind Nygaard for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Elise Hoedemakers for 2 år.
Valgt ble: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen for 2 år.
Valgt ble: Rony Hansen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Tiril Løvoll Ødegaard for 1 år.
Valgt ble: Preciosa Lurås for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Anette Maria Follestad og Per Willy Liholm er på valg.

Nytt styre består av:

Styreleder: Eivind Nygaard - Valgt i 2026 for 1 år.
Styremedlem: Ronny Hansen - Valgt i 2026 for 1 år.
Styremedlem: Tiril Andrea Asbøll - Valgt i 2025 for 2 år.
Styremedlem: Elise Hoedemakers - Valgt i 2026 for 2 år.
Styremedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen - Valgt i 2026 for 2 år.
Varamedlem: Tiril Løvoll Ødegaard - Valgt i 2026 for 1 år.
Varamedlem: Preciosa Lurås -Valgt i 2026 for 1 år.

Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Ronny Hansen (sign.)	10.04.2026



INNKALLING 2025

Vøyensvingen Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00
Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 275.000,- godkjennes.

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini
Varamedlem, Elise Hoedemakers

I årets generalforsamling er styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer på valg.

6.1 Valg av leder

Eivind Nygaard er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tiril Andrea Asbøll og Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mani Nikoo Sadredini og Elise Hoedemakers er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**2 864 957**	**2 374 372**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-587 630	2 454 980
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 629 834	-2 056 857
Endringer i andre langsiktige poster	178 860	92 461
B. Årets endring disponible midler	**-2 038 605**	**490 585**
C. Disponible midler	**826 352**	**2 864 957**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 623 728	3 833 645
Kortsiktig gjeld	-797 375	-968 688
C. Disponible midler	**826 352**	**2 864 957**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 251 434	8 190 368	8 216 062	8 389 408
Sum leieinntekt		**8 251 434**	**8 190 368**	**8 216 062**	**8 389 408**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 920	2 770	2 000	7 000
Sum annen inntekt		**6 920**	**2 770**	**2 000**	**7 000**
Sum inntekt		**8 258 354**	**8 193 138**	**8 218 062**	**8 396 408**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	32 430	32 430	32 000	32 430
Styrehonorar	3	230 000	230 000	230 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		825 176	938 559	1 030 000	1 030 000
Kostnad eiendom/lokale	5	444 852	262 724	280 000	313 500
Kommunale avgifter/renovasjon		871 440	700 023	860 000	980 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	13 671	6 265	7 000	11 700
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	163 083	108 116	15 000	13 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 423 138	349 795	809 000	361 700
Revisjonshonorar		11 769	11 240	12 000	11 500
Forretningsførerhonorar		267 877	254 153	268 000	278 000
Andre honorar	9	68 455	107 752	84 000	100 000
Kontorkostnad		2 363	1 869	10 000	9 000
TV/bredbånd		334 320	774 905	340 000	343 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		1 170	0	0	0
Forsikring		608 885	622 920	609 000	700 000
Andre kostnader	10	35 496	11 287	17 000	27 000
Sum kostnad		**7 334 125**	**4 412 037**	**4 603 000**	**4 460 830**
Driftsresultat før IN		**924 229**	**3 781 100**	**3 615 062**	**3 935 578**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		48 945	56 193	0	0
Driftsresultat etter IN		**973 174**	**3 837 293**	**3 615 062**	**3 935 578**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		171 589	128 474	0	0
Rentekostnad		1 732 394	1 510 787	1 662 212	1 660 893
Netto finansposter		**1 560 805**	**1 382 313**	**1 662 212**	**1 660 893**
Årsresultat		**-587 630**	**2 454 980**	**1 952 850**	**2 274 685**
Overført til/fra annen egenkapital		-587 630	2 454 980	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-587 630**	**2 454 980**	**0**	**0**

Balanse 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	65 991 073	65 991 073
Sum anleggsmidler		**65 991 073**	**65 991 073**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 598	31 984
Andre kortsiktige fordringer		29 815	6 557
Forskuddsbetalte kostnader		180 198	964 400
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 403 117	2 830 705
Sum omløpsmidler		**1 623 728**	**3 833 645**
SUM EIENDELER		**67 614 801**	**69 824 718**

Balanse 2024 Vøyensvingen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		14 200	14 200
Sum innskutt egenkapital		**14 200**	**14 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 062 052	17 649 683
Sum opptjent egenkapital		**17 062 052**	**17 649 683**
Sum egenkapital	**11**	**17 076 252**	**17 663 883**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	30 501 990	32 131 824
Borettsinnskudd		18 000 037	18 000 037
IN nedbetalt fellesgjeld	12	1 239 147	1 060 287
Sum langsiktig gjeld		**49 741 173**	**51 192 148**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 332	5 349
Leverandørgjeld		295 205	868 600
Påløpne renter		429 317	13 971
Annen kortsiktig gjeld		58 521	80 768
Sum kortsiktig gjeld		**797 375**	**968 688**
Sum gjeld		**50 538 549**	**52 160 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 614 801**	**69 824 718**
Pantstillelser	13	49 741 173	51 192 148

Sted:_____ Dato:_____

Eivind Nygaard Styreleder	Anette Maria Follestad Styremedlem	Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit Styremedlem
Ronny Hansen Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 239 676	2 945 040
3618 Påkobling Fjernvarme V.14	1 056 516	1 121 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	339 096	693 528
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 710 548	1 489 050
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 905 599	1 941 349
Sum	**8 251 434**	**8 190 368**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 920	2 770
Sum	**6 920**	**2 770**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	230 000	230 000
Sum	**262 430**	**262 430**

Personalkostnader omfatter lønns og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bredbånd	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	163 375	65 991 073
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	163 375	65 991 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	163 375	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	65 991 073
Anskaffelsesår :	2005	2004
Antatt levetid i år :	15	

Borettslaget består av 142 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjør 11 878 393 kr av byggets verdi.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 300
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	188 390	175 697
6340 Heisalarm	60 261	52 818
6361 Fast renhold	156 075	0
6364 Matteleie	11 850	988
6391 Snømåking/strøing/feiing	7 000	11 594
6392 Containerleie/tømming	17 177	19 327
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 100	0
Sum	**444 852**	**262 724**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	13 671	6 265
Sum	**13 671**	**6 265**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6543 Vaskerianlegg	142 115	93 940
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 770	1 771
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 379	8 729
6552 Driftsmateriell	818	3 677
Sum	**163 083**	**108 116**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	19 283	0
6602 Vedlikehold VVS	14 793	200 344
6603 Vedlikehold elektro	46 327	13 564
6605 Vedlikehold fellesanlegg	20 077	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 577 918	0
6611 Vedlikehold heiser	485 788	53 622
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 775	3 300
6616 Vedlikehold vaskeri	42 565	42 237
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	891 150	28 080
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 629
6643 Glassarbeid/Vindu	276 895	0
6648 Vedlikehold dører og porter	36 073	6 020
6663 Vedlikehold ventilasjon	8 494	0
Sum	**3 423 138**	**349 795**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	64 965	42 759
6730 Teknisk honorar	3 490	64 993
Sum	**68 455**	**107 752**

Konto 6714 gjelder IN avtale samt godkjenning av bruksoverlating.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 275	5 994
7719 Møter, div. styret	3 139	5 896
7720 Generalforsamling/Årsmøte	8 000	600
7770 Betalingskostnader	1 024	1 513
7772 Omkostninger inkasso	8 977	212
7773 Omkostninger innkreving	3 619	2 016
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	3 462	-4 945
Sum	**35 496**	**11 287**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14 200	0	14 200
Sum innskutt egenkapital	**14 200**	**0**	**14 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 649 683	-587 631	17 062 052
Sum opptjent egenkapital	**17 649 683**	**-587 631**	**17 062 052**
Sum egenkapital	**17 663 883**	**-587 631**	**17 076 252**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**15160111051**	**15160111760**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2006
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	24 163 569	11 000 000
Lånesaldo 01.01:	22 484 919	9 646 905
Avdrag i perioden:	1 320 337	646 858
Lånesaldo 31.12:	**21 164 582**	**9 000 047**
Saldo 5 år frem i tid:	13 344 460	5 674 611
Andelssaldo 01.01:	0	1 060 287
Innbetalt IN i perioden:	0	227 805
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	48 945
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 239 147**
Sum pantegjeld for lån:	**21 164 582**	**10 239 193**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111051	1	288 592	288 592
	1	215 590	215 590
	27	174 944	4 723 488
	29	156 625	4 542 125
	1	149 618	149 618
	75	149 275	11 195 625
	3	54 246	162 738
	2	45 663	91 326
	3	44 274	132 822
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111760	79	85 075	6 720 925
	1	60 041	60 041
	35	55 054	1 926 890
	1	51 769	51 769
	8	30 021	240 168
	1	266	266

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 15160111760 har første avdrag 30.03.2025 med kr 147 161	79	85 075	464
	1	60 041	327
	35	55 054	300
	1	51 769	282
	8	30 021	164
	1	266	1

Langsiktig gjeld

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

1. Lån nr 1516.01.11051 er tatt opp i 2005 i forbindelse med refinansiering av tidligere opptatte lån i forbindelse med kjøp av eiendommen.
2. Lån nr 1516.01.11760 er tatt opp i 2006 i forbindelse med rehabilitering av eiendommen, og har annen fordelingsnøkkel enn opprinnelig nøkkel for felleskostnader. Lånet har IN-ordning og er forventet nedbetalt i 2036.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	31 741 136
Innskuddskapital	18 000 037
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**49 741 173**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**65 991 073**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøyensvingen Borettslag

Styreleder	Eivind Nygaard (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Tiril Andrea Asbøll (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Ronny Hansen (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Anette Maria Follestad (sign.)	15.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vøyensvingen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZZV-TGEHB

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZZV-TGEHB

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-17 15:04:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MN6VS-RWDG2-56GL0-NHZ2V-TGEHB

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.

Årsmelding 2024 - Vøyensvingen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini
Varamedlem, Elise Hoedemakers

Styret i Vøyensvingen Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Vøyensvingen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vøyensvingen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986122362

Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vøyensvingen Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 89112257. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vøyensvingen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Installasjon og div. testing av nytt brannalarmsystem
- Vernerunder
- Systematisk kontroll av tak mtp rasfare

Styrets arbeid

Styret har hatt ca 10 styremøter siste år. I tillegg til dette foregår daglig kontakt pr epost og pr styrechat. Nedenfor listes opp typiske saker som styret har arbeidet med.

DRIFT AV BORETTSLAGET:

- Oppfølging av renhold
- Budsjettarbeid
- Godkjenning av fakturer
- Oppfølging av fellesvaskerier
- Oppfølging av skadedyrsaker
- Oppfølging av div. sosiale utfordringer
- Oppfølging av bygningsfysiske utfordringer
- HMSarbeid
- Arrangering av 3 stk dugnader
- Oppfølging av vaktmester
- Informasjonsarbeid
- Forsikringssaker
- Oppfølging av bredbånd etc
- Oppfølging av beboere som flytter ut / flytter inn.

PROSJEKTER:

Sanering etter brann i nr 16.

- Nær ferdigstilt.
- Alle beboere har nå flyttet tilbake eller overtatt boenhetene sine igjen.
- Noe komplettering og en hel del dokumentasjon gjenstår.

Nytt brannalarmanlegg

- Ferdigstilt og i drift.
- Alle bygg har fått prøvd ut alarmsystemet noen ganger.
- Noe komplettering ang. heisstyring gjenstår.

Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18

- I drift, men ikke ferdigstilt og ikke overtatt.
- Besparelser er synlige på fellestrømregningen.
- Utfordringer med vanntemperatur, støynivå, kapasitet etc er fortsatt uavklarte.

Vindusutskifting

- Tidligere aksept fra Byantikvar om å bytte til like vinduer som dagens er trukket tilbake
- Søknad om tillatelse til tiltak fra PBE er avslått
- Søknad om dispensasjon fra krav om tilbakeføring er avslått
- Forhåndsgodkjenning fra Byantikvar for "antilkvariske vinduskopier" er mottatt.
- Oppdaterte tilbud er mottatt. Fortastt innenfor vedtatt låneramme fra ekstraordinær GF 2023.
- Kontraktsforhandling er gjennomført
- Økonomisk støtte er søkt hos klimaetaten.
- Sannsynlig oppstart av utskifting er sommer 2025.

Callinganlegg

- Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres

Vaskerom

- Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres
- Hvilke feil oppstår, hvilke maskintyper fungere best etc..

BONABO

- Bonabo er styrets primære informasjonskanal.
- Alle seksjonseiere og leietakere oppfordres til å ta i bruk denne tjenesten.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 03.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kine Liholm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18
Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 275.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

Vedtak:
Det var ingen tilleggssaker i årets generalforsamling

6. Valg

6.1 Valg av leder

Eivind Nygaard er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Nygaard for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Tiril Andrea Asbøll og Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Tiril Andrea Asbøll for 2 år.
Valgt ble: Aleksander Nordhagen Vik for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mani Nikoo Sadredini og Elise Hoedemakers er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elise Hoedemakers for 1 år.
Valgt ble: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ellen Lande og Per Willy Liholm

Nytt styre består av:

Styreleder: Eivind Nygaard
Styremedlem: Ronny Hansen
Styremedlem: Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem: Aleksander Nordhagen Vik
Styremedlem: Anette Maria Follestad
Varamedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen
Varamedlem: Elise Hoedemakers

Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Kine Liholm (sign.)	03.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Colonel Mustard (underetasjen), Darres gate 2, 0175 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Fadnes

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 230.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utvidelse av sentralt brannvarslingsanlegg til å omfatte alle boenheter

Innsender: Styret

Dagens anlegg

Det felles brannvarslingsanlegget består i dag av brannalarmsentral med branndetektorer, brannmeldere og brannklokker i fellesareal og boenheter i underetasjer. Dette betyr at felles alarm ikke løses ut før det er røyk/varme i et av disse arealene. Det betyr også at alarmlyd kun utløses i disse arealene. Det er ikke automatisk varsling direkte til brannvesenet. I boenheter i 1.-5. etasje er det eiers ansvar å ha fungerende røykvarsler og brannslukningsapparat.

Utvidelse som styret har besluttet og bestilt etter brann i februar

- - Økt antall og lydnivå for brannklokker i korridorer.
- - Automatisk sms-varsling til styret ved brannalarm
- - Utbytting av detektorer til type som det er enklere å skaffe reservedeler til.
- - Supplering av detektorer i enkelte tekniske rom som har manglet slike.

Forslag til utvidelse som skal behandles av generalforsamling.

Sentralt brannalarmanlegg utvides til å også omfatte branndetektorer og -varslere i alle boenheter i 1.- 5. etasje. Pristilbud hentet inn fra firma som drifter dagens brannalarmanlegg, Autronika, er ca kr. 1.600.000,- Forslag fremmes for generalforsamling grunnet både stor kostnadsramme og funksjonalitet. Overstekt pizza og lignende uhell vil med ny løsning føre til full evakuering av bygget.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok å gi styret fullmakt til å igangsette bestilling med utvidelse av brannalarmanlegget med en kostnadsramme inntil kr. 1.600.000,-
Styret skal innhente tilbud fra minst 2 leverandører for å sikre en konkurransedyktig pris.

Generalforsamlingen vedtok samtidig å gi styret fullmakt til å ta opp lån inntil kr 1.600.000,- til å finansiere utvidelse av brannalarmanlegget ved behov for å lånefinansiere tiltaket. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gnr. 219,

bnr. 241, 243 og 244 i Oslo kommune pålydende kr 2.000.000,- foran borettsinnskuddet.

Vedtatt med nødvendig 2/3 flertall.
1 stemme mot.

5.2 Forslag om vedtekstendring - Nytt punkt om fordeling av felleskostnader knyttet til energi

Innsender: Styret

Flertallskrav: 2/3

Borettslaget består av tre nær identiske blokker, men oppvarming av varmtvann og varme løses ulikt grunnet ulik teknisk infrastruktur i byggene. Nr. 14 har sentralvarmeanlegg og benytter fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Nr 16 og 18 har elektrisk oppvarming i hver enkelt boenhet og felles oppvarming av tappevann. Da ulike energikilder gir utslag i både forbruk og kostnader, har styret de seneste årene forsøkt å etablere en rettferdig måte å fordele kostnadene i borettslaget på ved å splitte opp avregning og innbetaling av energikostnader.

Hovedregelen i borettslagslovens §5-19 er at alle kostnader til drift skal fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel. Samtidig åpner lovverket for at avvik fra dette kan skje "når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk" - noe styret har praktisert grunnet de ulike energikildene.

For synliggjøre borettslagets store energikostnader og for å motivere til reduksjon av strømforbruk (varmtvann/oppvarming) betaler hver andelseier hver måned inn et beløp til dekning av borettslagets budsjetterte kostnader knyttet til hver enkelt blokk. Ved varig reduksjon i enten forbruk eller energipris, har styret anledning til å øke eller redusere beløpene - aller helst det siste.

Styret anser det som hensiktsmessig at dagens praksis nedfelles i vedtektene for å hindre at fordelingsmetode svinger fra et styreår til det neste - for å sikre forutsigbarhet for andelseierne.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at det legges til et nytt og tredje punkt i vedtektenes kapittel 7:

"I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energikostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
- Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
Styrer vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk. "

5.3 Status vindusutskifting

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Vindusutskifting er allerede vedtatt i ekstraordinær generalforsamling des 2023.

Status

- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført. Grunnet div. utsatte frister er tilbudene fortsatt ikke åpnet og evaluert.

- Oppstart planlegges tidlig høst 2024.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.4 Status varmepumper for forvarming av tappevann i nr 16 og nr 18

Innsender: Styret

Dette er en orienteringssak. Installasjon av varmepumper er er allerede vedtatt i generalforsamling april 2023.

Status

- Prosjektledelse fra Usbl prosjekt / Xergico er leid inn.
- Opprinnelig tilbudt løsning (lagt til grunn i vedtak GF 2023) er evaluert og enkelte tilleggsposter og tekniske utfordringer er avdekket.
- Tilbudskonkurranse med 4 tilbydere er gjennomført for en alternativ løsning med gjenvinning av varme fra avkastluft på tak er gjennomført. En slik variant vil kunne gi vesentlig større energibesparelse enn opprinnelig konsept, men har også vist seg å koste ca det dobbelte. Takløsningen er derfor forkastet og vi arbeider videre med optimalisering av en løsning med luft-til-vann varmepumper på bakkeplan. Ekstrarunden med utredning av en takløsning har uansett vært fruktbar ettersom et svært stort energitap i form av overventilering ble avdekket i samme prosess.
- Prosjektet pågår fortsatt.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.5 Status justering av ventilasjonsmengder

Innsender: Styret

Borettslaget gjennomførte lørdag 03.02.2024 en drastisk nedjustering av ventilasjonsmengdene i alle tre bygg. Dette skjedde etter at det var avdekket at sentralt avkast over tak blåste ut 3-5 ganger det som tilsvarer forskriftsmessig ventilasjonsmengde for boliger. Dette er luft som er varmet opp i den enkelte boenhet og reduksjon vil derfor gi direkte reduksjon i samlete fyringskostnader. I forbindelse med justeringen har beboerne blitt bedt om å kontrollere luftgjennomstrømming i egen bolig og melde endringer, problemer og annet til styret. De fleste melder om ikke merkbar eller positiv effekt i form av mindre trekk. Enkelte har meldt om manglende trekk eller negativt trekk i enkelte kanaler. Dette er registrert og skal følges opp i sammenheng med installasjon av varmevifter når det kommer i gang.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.6 Informasjon om varmekabelforsikring - oppfølging av sak fra GF 2023

Innsender: Styret

GFsak fra 2023 vedr. mulig utelatelse av varmekabler fra 2006 fra borettslagets forsikringsavtale skrinlegges. Saken, som ikke ble vedtatt i 2023, var motivert av ønske om å redusere borettslagets forsikringspremie som i de siste årene har økt kraftig. Slik økning skyldes delvis skadehistorikk der våre hyppige varmekabelbrudd er sterkt representert. Økningen skyldes også generelt stor prisoppgang i forsikringsbransjen. Foreslått løsning fra 2023 og ulike alternativer har blitt undersøkt ytterligere, men skrinlegges fordi en slik endring ville slått svært ulikt ut for beboere med nye vs gamle skader, fordi den ikke anbefales av Usbls forsikringsavdeling og fordi styret ikke har lyktes med å få verifisert potensialet for besparelse.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.7 Status sanering og gjenoppbygging etter brann i 4. etasje nr 16

Orientering gitt i møtet for å få siste status.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Thorbjørn Ravnaas Kristiansen og Anne Marte Blindheim er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ronny Hansen for 2 år.
Valgt ble: Anette Maria Follestad for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ada Komani og Elise Hoedemakers er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Elise Hoedemakers for 1 år.
Valgt ble: Mani Nikoo Sadredini for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

Vedtak:
Valgt ble:
Ellen Lande og Per Willy Liholm

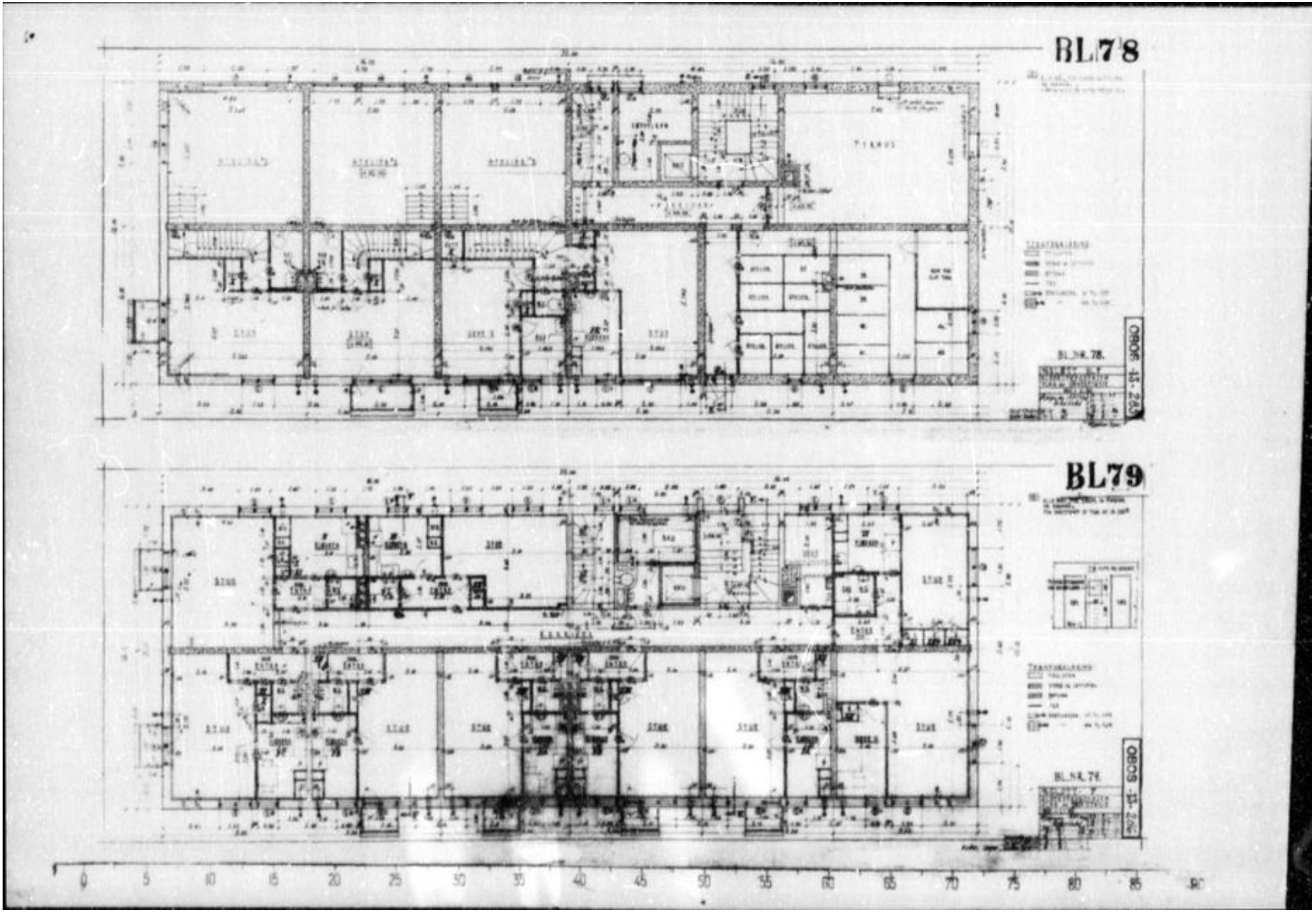
Nytt styre består av:

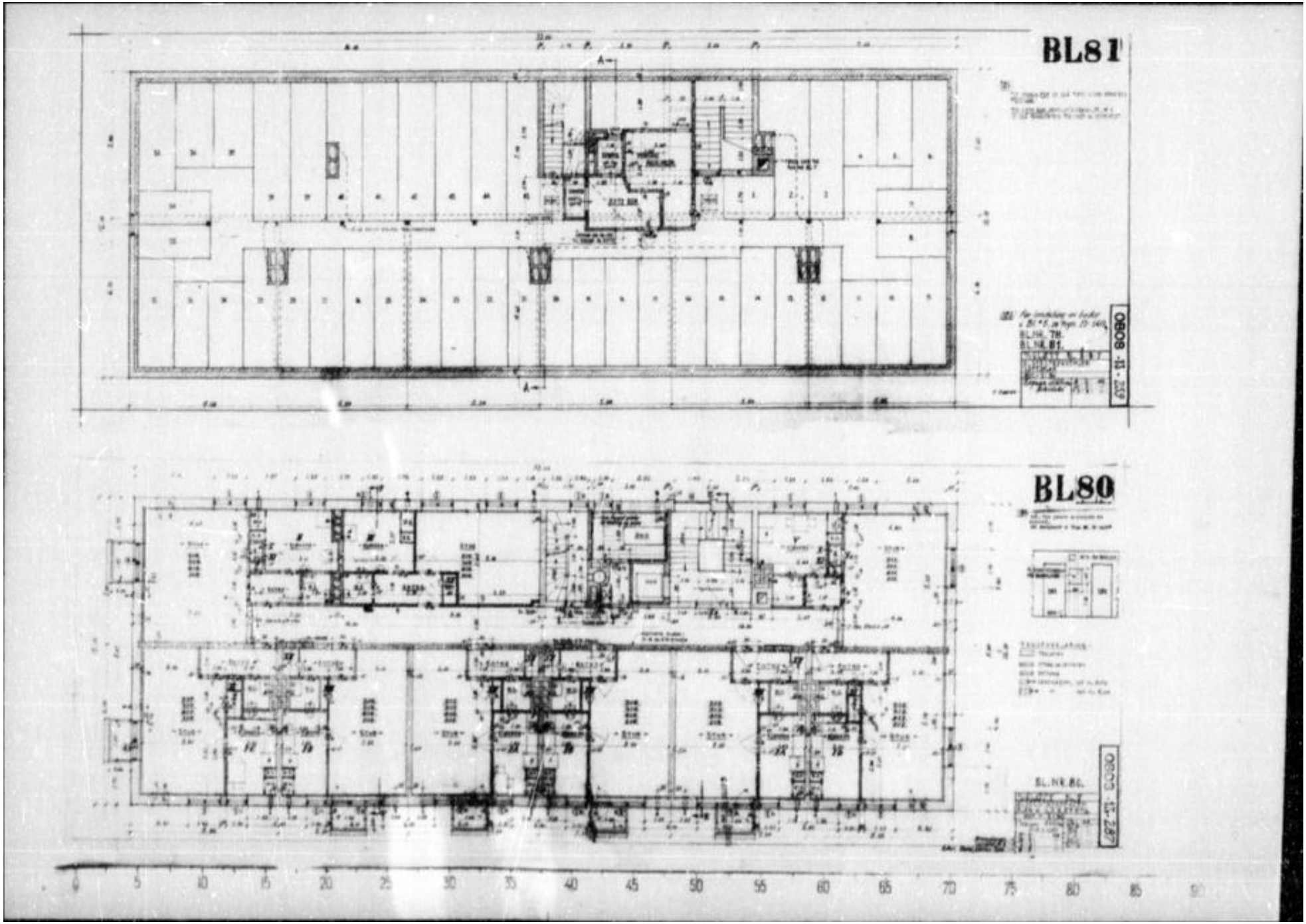
Styreleder, Eivind Nygaard
Styremedlem, Ronny Hansen
Styremedlem, Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem, Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit
Styremedlem, Anette Maria Follestad
Varamedlem, Ada Komani
Varamedlem, Mani Nikoo Sadredini

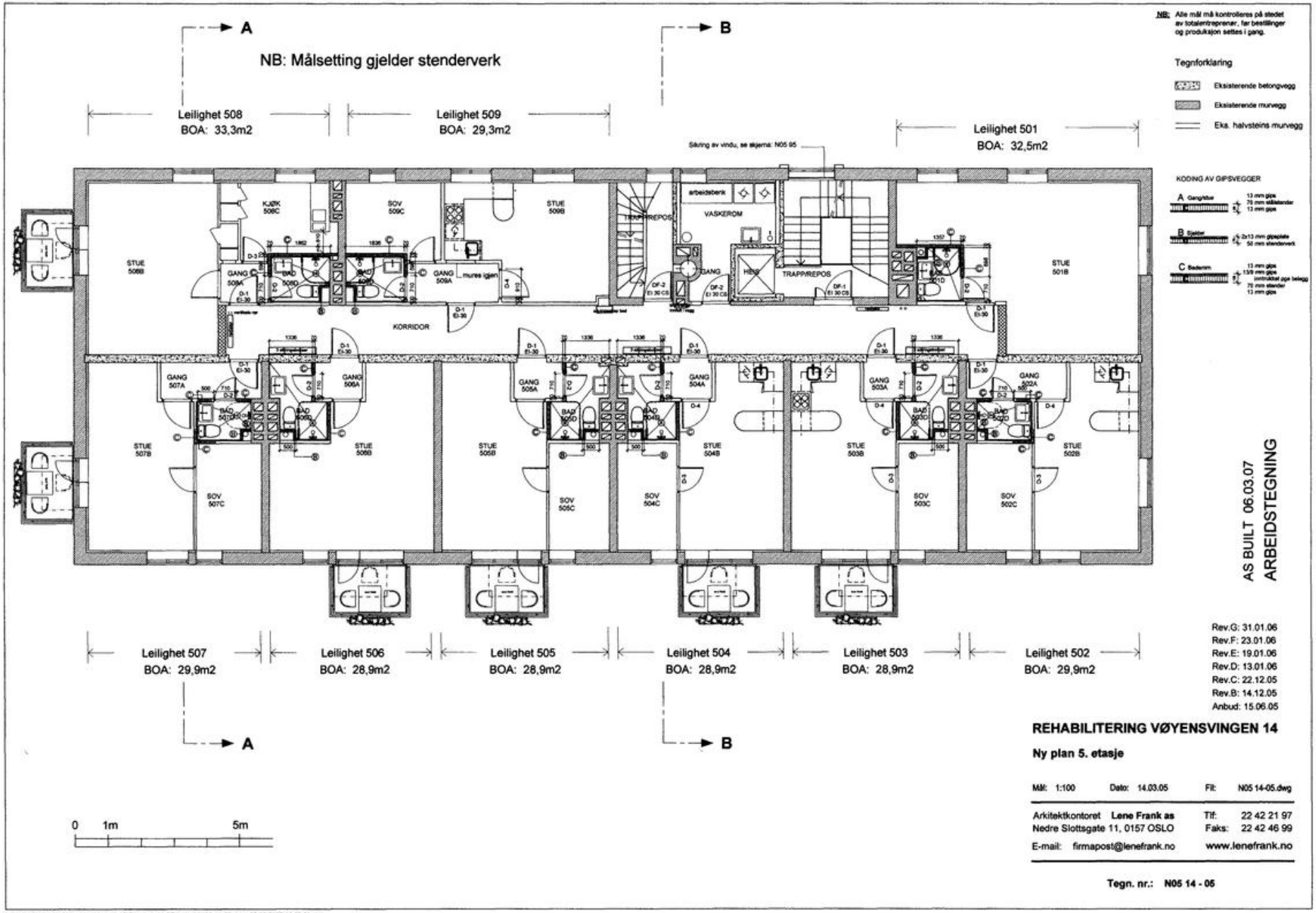
Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	15.04.2024
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Hilde Fadnes (sign.)	15.04.2024


BL78
BL79


BL81
BL80
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90



NB: Alle mål må kontrolleres på stedet av totalentreprenør, før bestillinger og produksjon settes i gang.

Tegnforklaring

- Eksisterende betongvegg
- Eksisterende murvegg
- Eks. halvsteins murvegg

KODING AV GIPSVEGGER

- A Gang/tilsv. 13 mm gips, 70 mm ståldstender, 13 mm gips
- B Sjakter 2x13 mm gipsplate, 50 mm stenderverk
- C Bederom 13 mm gips, 13/9 mm gips, vanntrådet gips belegg, 70 mm stender, 13 mm gips

AS BUILT 06.03.07
ARBEIDSTEGNING

Rev.G: 31.01.06
Rev.F: 23.01.06
Rev.E: 19.01.06
Rev.D: 13.01.06
Rev.C: 22.12.05
Rev.B: 14.12.05
Anbud: 15.06.05

REHABILITERING VØYENSVINGEN 14

Ny plan 5. etasje

Mål: 1:100 Dato: 14.03.05 Fil: N05 14-05.dwg

Arkitektkontoret **Lene Frank as**
Nedre Slottsgate 11, 0157 OSLO
Tlf: 22 42 21 97
Faks: 22 42 46 99
E-mail: firmapost@lenefrank.no
www.lenefrank.no

Tegn. nr.: N05 14 - 05

\\Halserver\prosjekter\Voyensvingen 14-18\Bygging okt.05\As built\N05 14-05.dwg, 07.03.2007 14:03:01, 1:1

Byggeteknisk
til Byggesaksarkivet

M.d. B.J.No. 670/45 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 14 Vöyensvingen Slött 7

Innlevert 26. juni 1945. Attestert

Oslo oppmålingsvesen og Oslo reguleringsvesen til uttalelse.

Oslo 26. juni 1945. P.v. Utrantsen

BYGNINGSSJEFEN 27/6-45 OSLO

ÅM/MM

Vöyensvingen. Glött 7.

Bygningssjefens eksp. av 26/6-1945.

Sendes herr reguleringssjefen.

Kartforretning må holdes og det nye målebrev vil omfatte deler av eiendommene 28 Vöyensvingen og 17d Kingos gate, hvis grenser på bl. 1 er vist med grönne linjer.

Oslo, den 3. juli 1945

Eugen Lund

Mag chefen for mott. 4 JUL 1945

Eugen Lund
fung.

Åsm. Moe.

Egr. bl. 24. 5-41. 6000. Steens A/S. Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Askim og Mysen Rør AS
Moreneveien 1
1859 SLITU

Dato: 11 AUG. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200605117-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 14	Eiendom:	219/241
Tiltakshaver:	Vøyensvingen Borettslag	Adresse:	Vøyensvingen 14, 0458 OSLO
Søker:	Askim og Mysen Rør AS	Adresse:	Moreneveien 1, 1859 SLITU
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av ledningsanlegg

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Jakobsen

Elena Jakobsen
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til: Vøyensvingen Borettslag, Vøyensvingen 14, 0458 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
J. nr. 670/43-

Ekspedisjons-Dokument 6.

angående Våningshus

på matr.-nr. 14 Vøiensvingen Gløft VII

Innlevert ..... Attestert 31/1-53

Sendes ~~herr~~ BRANNSJEFEN
til besiktigelse.
~~til uttalelse i anl. bl.~~ i henhold til kanf. med herr Bj. Holli

Oslo bygningskontroll, nordre distrikt den, 4/10 1952.

Kaare Reybo
e. ben.

OSLO BRANNVESEN
III

Br. m

OSLO BYGNINGSKONTOR
17920 14 OKT 1952

Over
Tilbakesendes
under henvisning til vedlagte rapport
fra
Oslo brandvesen den 31/10 1952

J. Wiiden.

Skj. B. 4. 2000. 4-50. B. A.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lene Frank AS Arkitektkontor
Nedre Slotts gate 11
0157 OSLO

Dato: 0 2 JUNI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503446-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 14	Eiendom:	219/241/0/0
Tiltakshaver:	Vøyensvingen borettslag v/Tarjei Mosebekk	Adresse:	Vøyensvingen 16, 0458 OSLO
Søker:	Lene Frank AS Arkitektkontor	Adresse:	Nedre Slotts gate 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 14

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Vøyensvingen borettslag v/Tarjei Mosebekk, Vøyensvingen 16, 0458, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

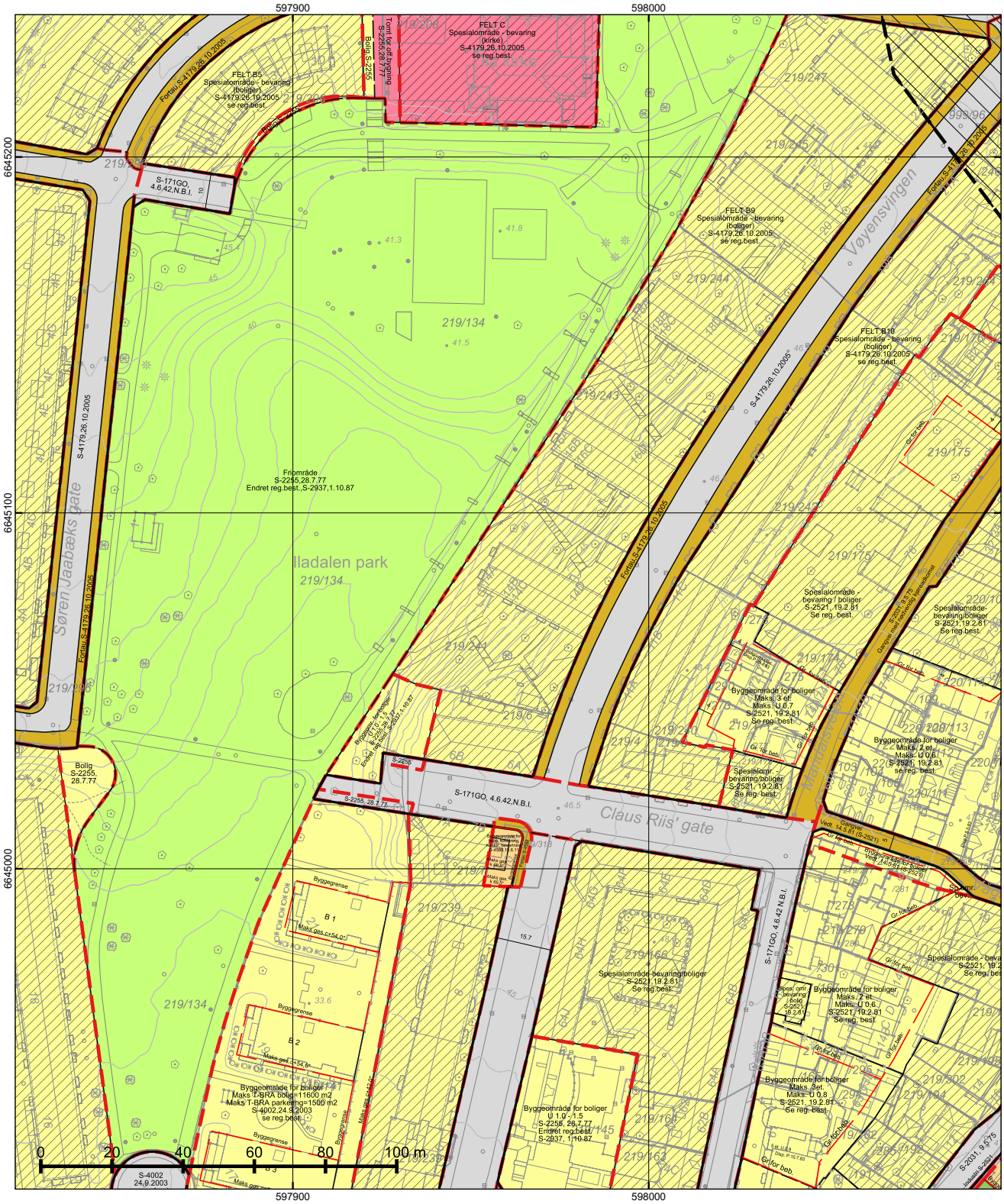
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157153/ 86531917
Deres ref.:
Adresse: Vøyensvingen 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/241

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: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157153/ 86531917
Deres ref.:

Adresse: Vøyensvingen 14

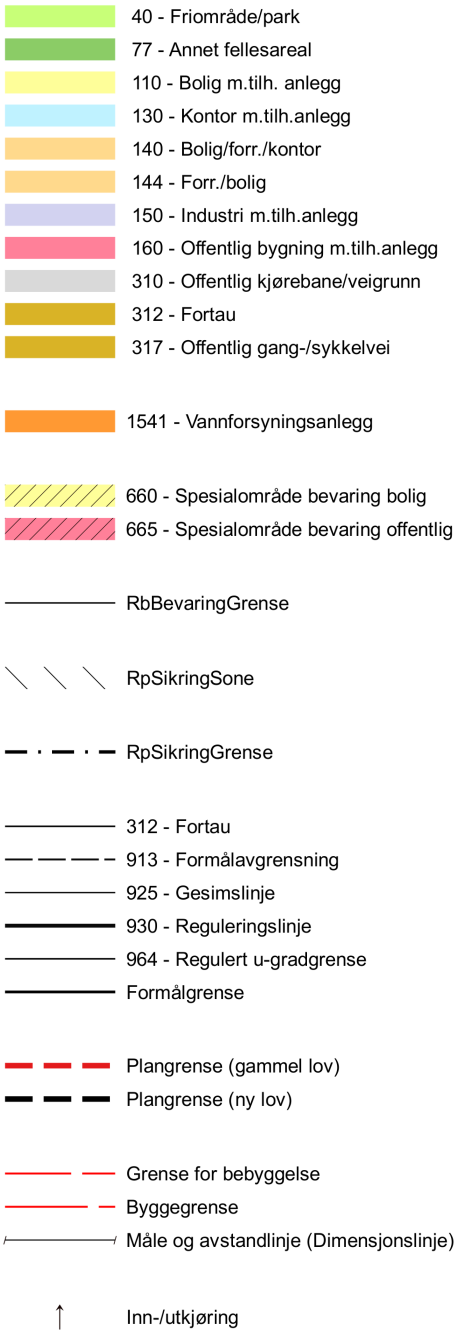
Kommentar:

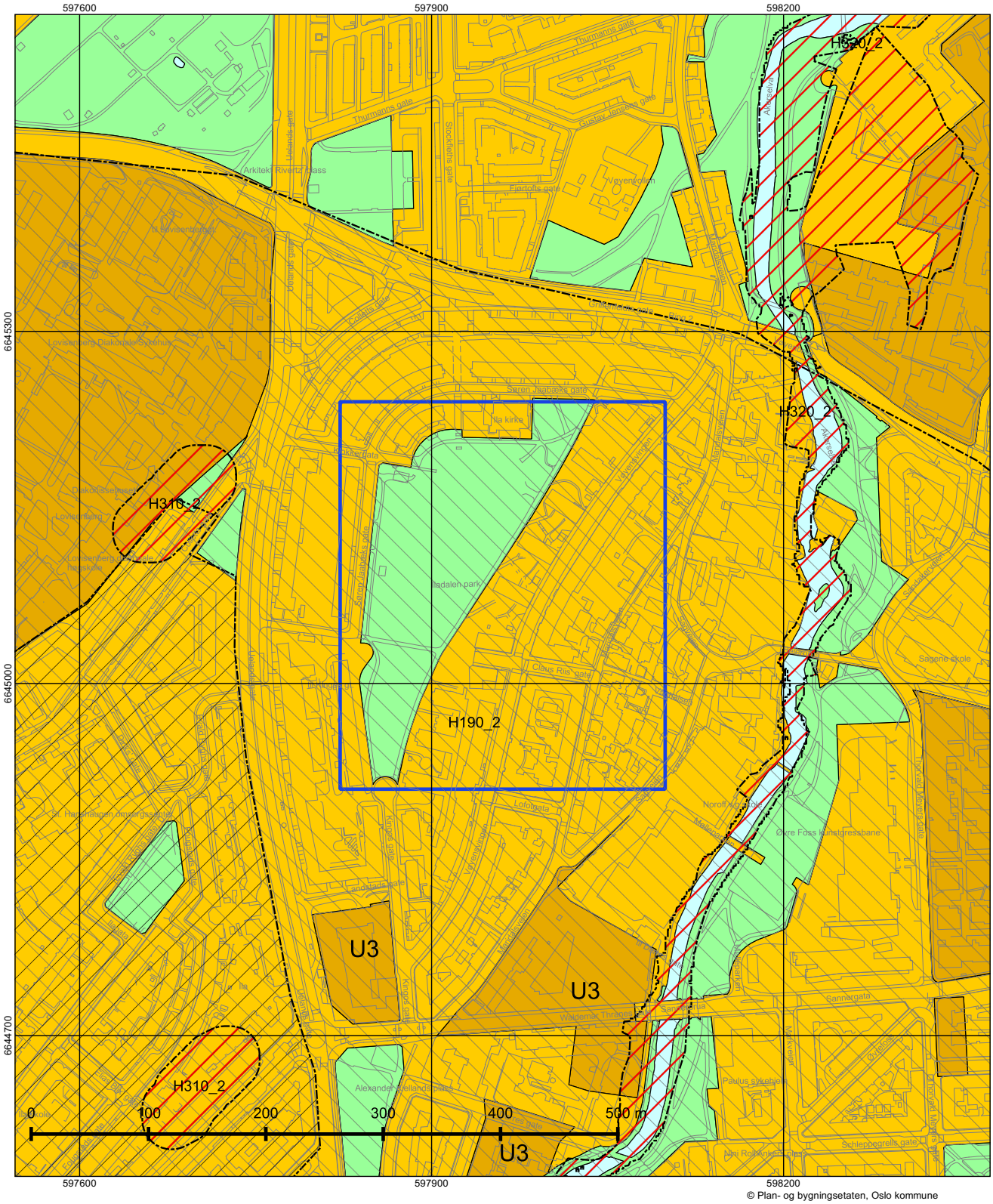
Gnr/Bnr: 219/241

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)





Oslo

Dato: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157153/86531917
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
VØYENSVINGEN 14D

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531917
9176985

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 241

Vi viser til bestilling av 20260504 for VØYENSVINGEN 14D.

GNR. 219 BNR. 241

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.07.1947.

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

2284 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597900
597950
598000
6645100
6645050
Iladalen park
219/134
219/241
219/6
16A
16B
16C
16D
14A
14B
14C
14D
13
11A
11B
11C
/292
291
290
/273
219/240
219/3
219/4
6B
6A
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199902385

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. *Avgrensning*

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

§ 2. *Formål*

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

§ 3. *Byggeområde for boliger, felt A*

3.1 Arealbruk

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

3.2 Grad av utnytting

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

3.3 Plassering og høyde

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

3.4 Utforming

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

3.5 Avkjørsel og parkering

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

3.6 Leilighetssammensetning

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

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

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

3.7 Utomhusplan

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

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

4.1 Arealbruk

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

4.2 Utforming

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

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

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

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

4.5 Parkering
Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

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

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

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vøyensvingen 14 D
Postnr	0458
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	241
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80541546
Bolignr.	H0504
Merkenr.	A2019-996526
Dato	25.04.2019



Innmeldt av	Andre Johannessen

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	29
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Olje/parafin kjel



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vøyensvingen 14 D
Postnr/Sted: 0458 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0504
Dato: 25.04.2019 09:53:18
Energimerkenummer: A2019-996526
Ansvarlig for energiattesten: VØYENSVINGEN BORETTSLAG
Energimerking er utført av: Andre Johannessen

Gnr: 219
Bnr: 241
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80541546

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 11: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 12: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, ”Effektiv Oljefyring” (EO)).

Tiltak 13: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 14: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

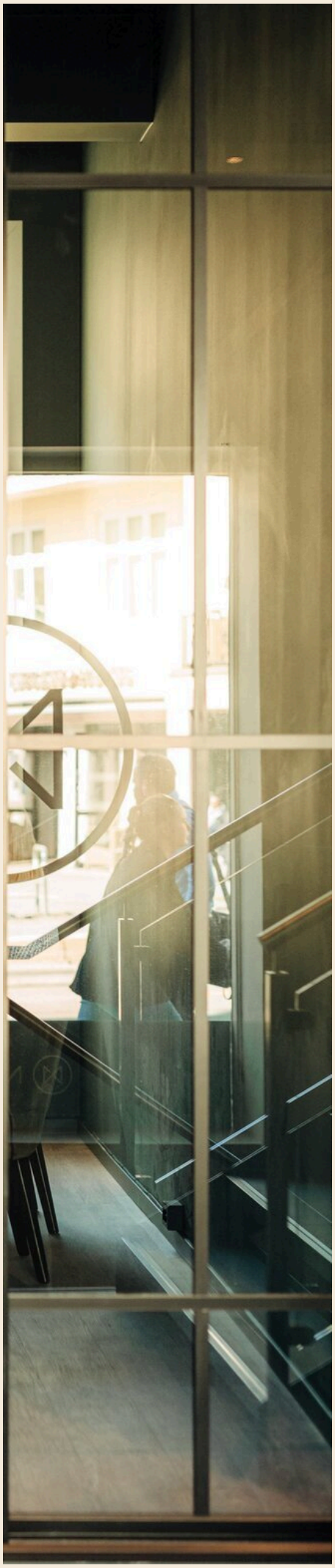
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0159/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vøyensvingen 14D 0458 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 241 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:

Caroline Leirflaten

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864