



Vøyensvingen 15



— Velkommen til

# Vøyensvingen 15



# ILADALEN

Lys og innbydende 2R med solrik balkong - Perfekt førstegangskjøp - A-konto VV/fyring ink. - Rett ved Ilaparken - Rolig

Prisantydning	4 300 000,-
Fellesgjeld	79 398,-
Omkostninger	16 693,-
Totalpris	4 396 091,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 317,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1955
Megler	Helene Almli
Telefon	971 99 566
E-post	<a href="mailto:h.almli@nordvikbolig.no">h.almli@nordvikbolig.no</a>







## Kort fortalt

- Velkommen til Vøyensvingen 15! En lys og innbydende 2-roms aksjeleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet i koselige Iladalen. Her bor du med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, servicetilbud og parker!
- Høydepunkter:
- Perfekt førstegangskjøp!
- Nordvestvendt balkong på ca. 2 kvm med gode solforhold
- Hyggelig utsyn mot Ilaparken fra leiligheten
- A-konto varmtvann og fyring, samt kabel-TV og internett er inkludert
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig luft og lys
- Leiligheten er malt i delikate og tidsriktige farger
- Mulighet for leie av parkeringsplass ved ledighet
- Godt med lagringsplass i loftsbod og kjellerbod
- Hyggelig bakgård
- Lave omkostninger, ingen dokumentavgift
- Ingen forkjøpsrett
- Sentral, men rolig beliggenhet

# Arealer og innhold



BRA-i:	38 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	45 kvm
TBA:	2 kvm

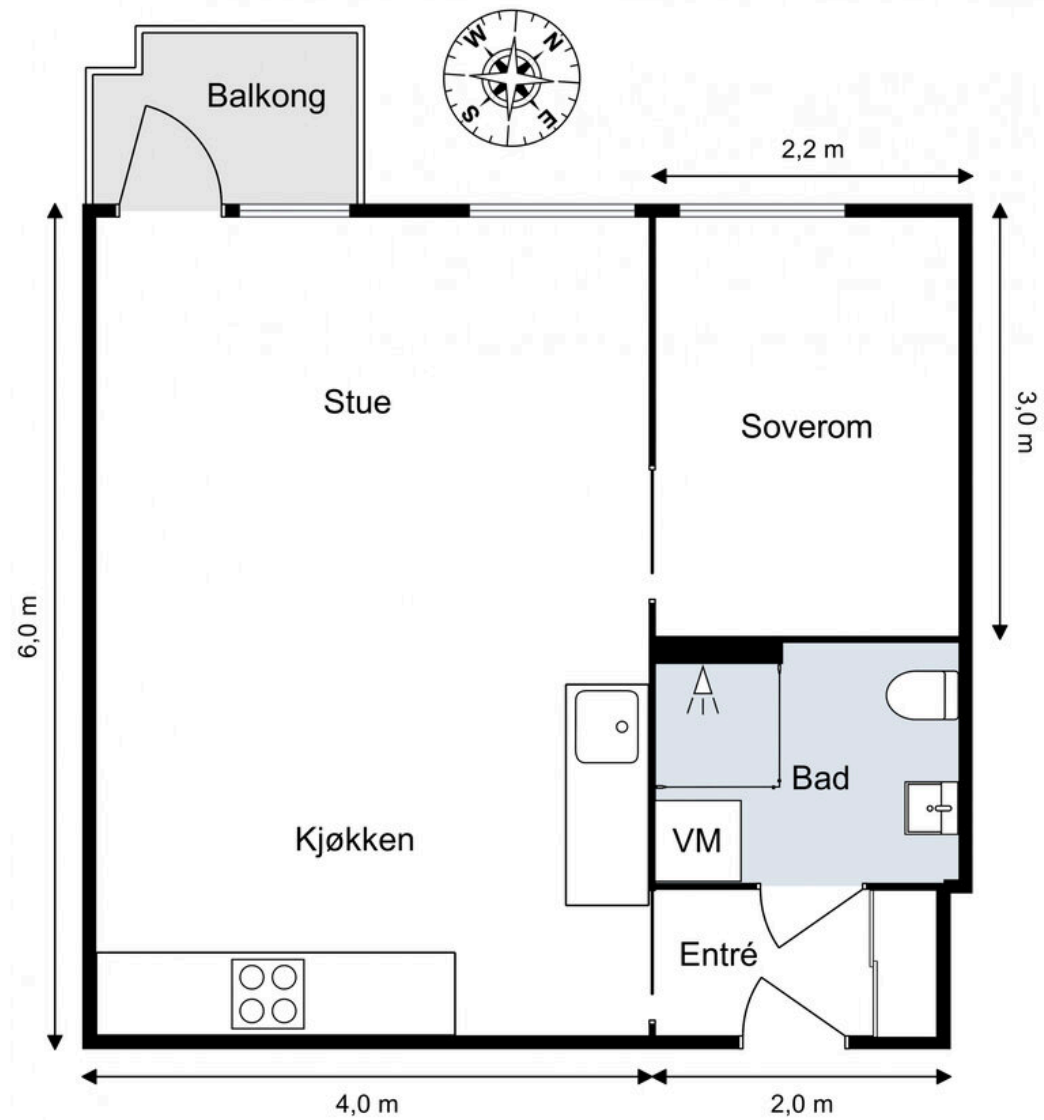
## Beskrivelse

3. etasje:  
BRA-i: 38 kvm.  
Total BRA: 38 kvm.  
TBA: 2 kvm.

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

5. etasje:  
BRA-e: 4 kvm.  
Total BRA: 4 kvm.

### 3. etasje

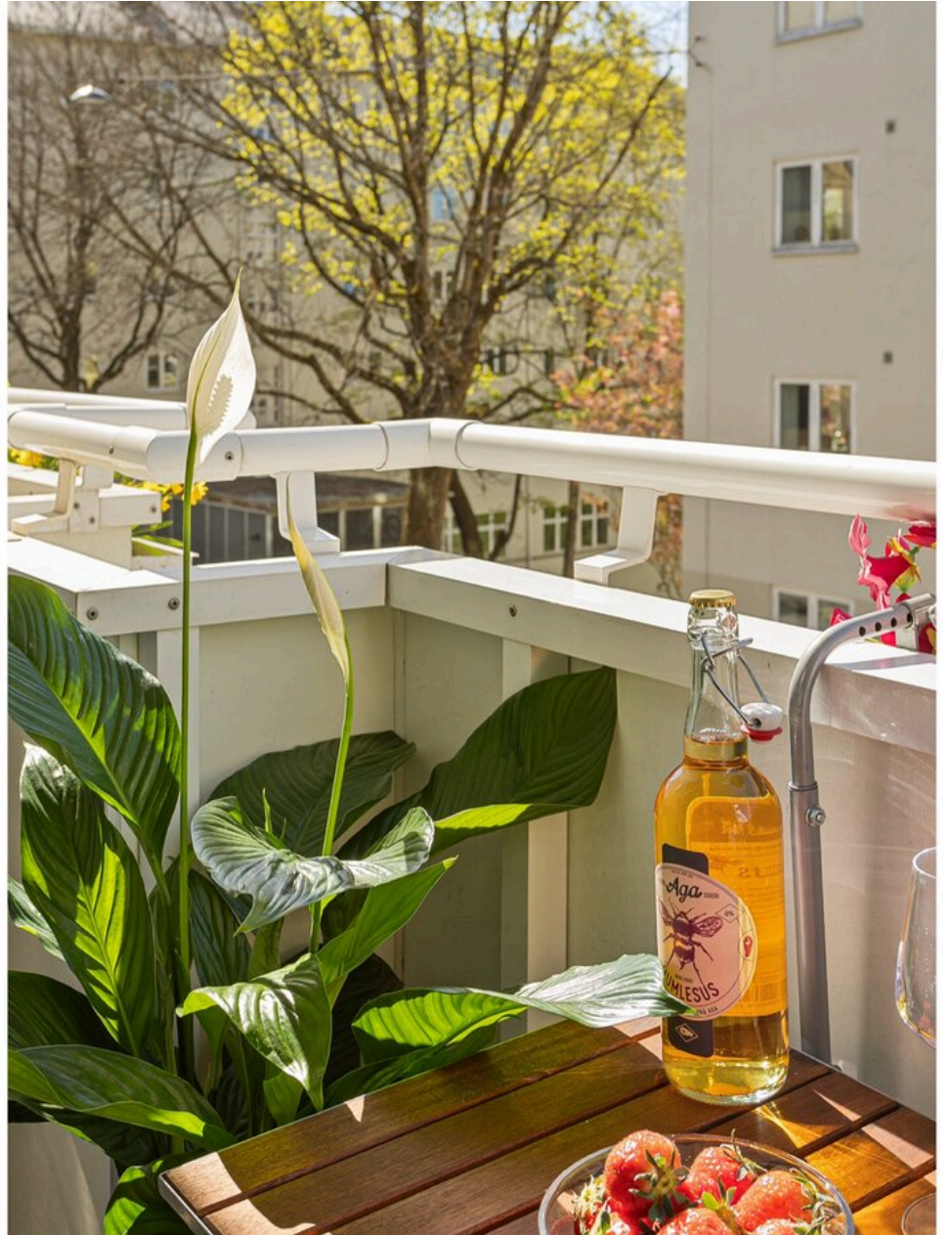


























Informasjon

# Vøysvingen 15

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

36-0209/25

### Boligtype

Aksjeleilighet

### Selger

Magnus Sefaniassen Eide

### Kjøpesum og omkostninger

4 300 000,- (Prisantydning)

79 398,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 379 398,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

2 500,- (Flyttegebyr)

4 150,- (Panteneringsgebyr)

10 043,- (Transportgebyr)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
16 693,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

25 993,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 396 091,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 405 391,- (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

1955

### Etasje

3

### Antall soverom

1

### Arealer

BRA-i: 38 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 45 kvm

TBA: 2 kvm

### Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 38 kvm.

Total BRA: 38 kvm.

TBA: 2 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 3 kvm.

Total BRA: 3 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 4 kvm.

Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>.

- En loftsbod med gulvflate på ca. 8 m<sup>2</sup>.

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

## Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og badrom.

Takhøyden i stuen ble målt til 2,46 meter.

En kjellerbod på ca. 3 kvm og en loftsbod med gulvflate på ca. 8 kvm.

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

-----

Selgers beskrivelse av aksjelaget: "Vøyensvingen 15 er et veldig hyggelig nabolag der alle er på hils med alle når man møtes i gangene. Dessuten er det en god

dugnadsånd i hele aksjelaget med mange ildsjeler som gjør sitt ytterste for at bakgården skal være et hyggelig sted å tilbringe tida si. Det være seg om man enten vil ha et lite hageselskap eller om man bare vil sitte og kontemplere over livet eller ta en liten lur på gresset."

Entré:

Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:

Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til nordvestvendt balkong på ca. 2 kvm med gode solforhold. I stuen er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord.

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Av hvitevarer er det integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter over kokeplass.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning.

Badrom:

Flislagt badrom med varme i gulvet og downlights i himling. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon. Badet ble pusset opp i regi av aksjelaget i 2008.

### Standard

#### TG 2 -AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk

#### TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon

### Parkering

Det er mulighet for leie av parkeringsplass i regi av aksjeselskapet etter gjeldende priser og venteliste.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### Modernisering og påkostninger

Det er skiftet termostat til varmekabler på bad i januar 2021 med dertilhørende dokumentasjon av det elektriske anlegget. Gjennomført av:  
BB ELEKTRO BJØRN BAKKE AS Østre Aker vei 215, 0975 OSLO

Det er skiftet blandebatteri i dusjen (des. 2022) og kran på kjøkkenet (2017)

Gjennomført av henholdsvis:

GH MANAGEMENT AS Avd. Gh Vvs

Godkjent Rørleggerbedrift Nesbruveien 68B

1394 Nesbru Og Grens Rør & Servicetjenester AS

Martin Linges vei 17, 0692 OSLO, Norge

Toalettet ble skiftet i 2016. Vi tok, via styret i aksjelaget, kontakt med aksjelagets forsikringsselskap. Da ble det raskt sendt en rørlegger for å skifte toalett. Vi fikk dekt litt gjennom forsikringsselskapet. Husker ikke hvilket rørleggerfirma som tok på seg oppdraget. Det var min far som tok seg av det praktiske rundt dette, og siden han er gått bort har jeg dessverre ikke fått oppdrevet noen kvittering på dette oppdraget.

Det er skiftet innløpsventil i sisternen på toalettet (des. 2023)

Gjennomført av:

GH MANAGEMENT AS Avd. Gh Vvs Godkjent

Rørleggerbedrift Nesbruveien 68B

1394 Nesbru

Montering av sprutevegger over kjøkkenbenker i 2015. Utført av eier.

Malte soverom i 2025. Utført av eier.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

10. august 2015

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppusset i regi av aksjelaget i 2008. Firma: IMTECH AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført arbeid med drenering mot bakgården i forbindelse med retting av bakken i 2012. Firma: Maskin og Utemiljø AS.

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: Det ble skiftet termostat til varmekabler på bad i januar 2021 med dertilhørende dokumentasjon av det elektriske anlegget. Gjennomført av: BB ELEKTRO BJØRN BAKKE AS Østre Aker vei 215, 0975 OSLO.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vann- og avløpsrør ble skiftet ut i forbindelse med rehabiliteringen av bad i 2008.

Firma: IMTECH AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 og 2025 har det pågått arbeider med oppgradering av hovedstoppekranen til hele bygget. Firma: ukjent. Våren og sommeren 2025 blir det installert fibernett i gården. Dette leveres av OBOS Nett og deres entreprenør Nimbus Fiber AS.

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

Ja

Beskriv: I desember 2021 ble det oppdaget skjeggkre i aksjelaget. Dette ble sporenstreks behandlet av Pelias Norsk Skadedyrkontroll samme måned. Ingen funn av skjeggkre i min leilighet.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens

areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra 2015. Målingen ble foretatt 21.05.2015.

### Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

### Byggemåte

Boligblokk bygget i 1955. Antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i mur/betong, utvendig med malt murfasade. Takkonstruksjon av tre, saltak takform, antas tekket med asfalt takbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget) Nord-vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m<sup>2</sup>. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,94 m.

### 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.

Kjøleskap og vaskemaskin på badetrom følger med.

### Adgang til utleie

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

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

E - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer. Elektrisk gulvvarme på badetrom.

### Informasjon om strømforbruk

Angående strømforbruk svarer selger følgende: I og med at varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene, blir de generelle strømutgiftene lave. På vintertid ligger strømutgiftene på rundt 200 kr, mens på sommertid er det ikke mye mer enn 100 kr.

Dette varierer med antall personer i husstanden, forbruk og strømpriser.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 317,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann og fyring (a.konto), kabel-tv/internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Tillegg Energi: 193,00

Rehabilitering bad: 620,00

Felleskostnader: 2 915,25

Digital-Tv og bredbånd: 588,92

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 012 984,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 051 935,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

- Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

- AS Vøyensvingen 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921217781, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 219 og 242.

- Ny eier plikter snarest mulig etter overtagelse å bestille navneskilt til callinganlegget og graving av postkasseskilt hos styret og betale innflytningsgebyr p.t. kr 2.500,- + fakturaomkostninger på kr. 94,-. Faktura sendes kjøper.

- Selskapets aksjekapital er på kr. 112.000,- fordelt på 70 aksjer à kr. 1.600,-
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeier i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.
- Aksjeselskapet har innleid vaktmestertjeneste.
- Selskapet Rene Bygårder AS utfører tjenesten.
- Fellesvaskeri og tørkerom kan benyttes beboerne etter påføring på liste.
- Vibbo: <https://vibbo.no/voyensvingen-15>

#### Vedlikehold:

AS Vøyensvingen 15 har i 2021 utarbeidet en vedlikeholdsplan som er grunnlaget for styrets vedlikeholdsarbeid og prioriteringer. Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:

- Reparasjon og tømning av utvendige stigerør
- Utvendig drenering av eiendommens og naboens vannmasser
- Reparasjon garasjeporter
- Ettersyn og anbud knyttet til sameiets hovedkran og vannsystem i kjelleren
- Vedlikehold av vaskerom og maskinpark
- Innhenting av tilbud fiber
- Innhenting av tilbud og befaring vaktmestertjeneste
- Brannkontroll brannvarslingssystem i leiligheter og fellesarealer.
- Jevnlig oppfølging av vaktmestertjenester

Styret ville prioritere rens av ventilasjonsanlegget i 2023. Det viste seg imidlertid at det ikke var rom for tiltaket i år. Styret arbeider for å få tiltaket utført så snart det er rom for det.

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

#### Vedlikehold kommende 5 års periode:

I henhold til gjeldende vedlikeholdsplan, er følgende vedlikeholdsoppgaver prioritert i femårsperioden. Selskapets tak er fra 80 tallet. I inneværende år har vi blendet av takvinduer på loftet for å forhindre lekkasje. Vi har også byttet ut beslag på pipe som løsnet i vinter. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak. For øvrig vises til gjeldende vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets prioritering av vedlikehold i kommende 5 års periode.

#### Større vedlikehold og rehabilitering:

##### 2023:

Reparasjon og tømning av stigerør nr. 17  
 Oppgradering av vaktmesterleilighet  
 Reparasjon av pipeløp sentralfyringspipen  
 Blending av diverse loftsvinduer

##### 2022:

Sanering av skjeggkre i leiligheter, loft og fellesarealer

##### 2020:

Installasjon av felles brannvarslingsanlegg  
 Bytte av alle branndører i fellesareal  
 Nytt calling anlegg i oppgang 19  
 Bytte av systemlåser i hele borettslaget  
 Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene  
 Reparasjon av pipen til det gamle fyanlegget

##### 2019:

Reparasjon av sentralfyringspipe

Oppgradering av elektrisk anlegg (hovedtavle) Aspelund Elektro  
Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom  
Nye tørketromler i begge vaskeriene

2018:

Oppgradering av vaktmesterleilighet  
Utskifting av rørstrekk og rørkoblinger i kjellergangene.

2014: Utskiftning av lamper på loft og søppelrom.

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

2012: Nye sykkelstativer og nye stigeledninger og led-lamper i alle oppganger.

Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.

2011: Utskiftning radiatorkraner

2010: Oppussing trappeoppganger

2010: Installasjon av utelamper ved inngang

2010: Utskiftning av pumpe i fyrrom

2009: Installasjon av fjernvarme

2007: Baderomsrehabilitering

2006: Beslag på dører i lofts- og kjellergangene

2005: Montering av overfyllingsvern på oljetank

2004: Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.

2003: Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.

2002: Rehabilitering av pipe til fyr.

1998-1999: Rehabilitering av fasader på fremsiden,

1989-1990: Utskiftning av alle vinduer.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 79 398,- pr. 22.04.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207366498

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,55%

Restsaldo: 4 196 687,00

Innfrielsesdato: 30.11.2038

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208441612

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,55%

Restsaldo: 2 018 439,00

Innfrielsesdato: 30.10.2040

Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 12

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98207366498  
Restsaldo: 57 995,99  
Kapitalkostnader: 536,86

Bank: Obos-Banken AS  
Lånenummer: 98208441612  
Restsaldo: 21 402,48  
Kapitalkostnader: 183,46

### Fellesformue

Kr 4 635,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et underskudd på kroner 171 349 . I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 98 413.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeier i selskapet.
- Det er ikke tillatt med grilling i gårdsrommet.
- Det er ikke tillatt å grille på balkongene.
- Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekksystem.
- Beboere som har egen frys/kjøøl i boden tilkoblet strøm, plikter uoppfordret å melde dette inn til Styret. For tiden betales et årlig gebyr for strøm på kr.500,-.
- Vask og renhold av trapper og ganger utføres ukentlig av borettslagets

renholder.

-Vaskeri og tørkerom kan benyttes av beboerne etter påføring på liste.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

### Dyrehold

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

kattetoalett tilgjengelig for katten inne i leiligheten.

6. Dyrehold som bare forekommer innendørs; innekatter, gnagere, fugler, fisker m.m., må ikke få et slikt omfang at dyreholdet kommer ut av kontroll og medfører hygieniske ulemper eller utrygghet/ sjenanse for omgivelsene.

7. Aksjeeier er ansvarlig for skader på borettslagets eiendom som er forvoldt av husdyret.

8. Ved klage fra noen av de andre beboerne om ulemper på grunn av husdyrhold skal styret innhente skriftlig redegjørelse fra husdyreieren om forholdet.

9. Ved mislighold av ovennevnte regler vil dette bli behandlet som brudd på ordensregler/vedtekter.

### Aksjeselskapets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 7772523

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 880 kvm (Festetomt)

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

Festekontrakt med Den Biermannske Skoles Legat i 99 år fra 01.06.1953.

Festeavgiften kan reguleres hvert 20. år. Sist regulert 1.6.2013

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Vøyensvingen 15 har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø med lite trafikk. 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 tilknytting til Ilaparken med store og frodige grøntområder.

Få minutter 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 Ila, 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 og Alexander Kiellands plass.

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](http://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](http://www.mathallenoslo.no)) utsteder, butikker, treningssenter, kunstscole, hotell med mer (se [www.vulkanoslo.no](http://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.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende attester er innhentet:

- Vøyensvingen 13-19 - Vaaningshus - Byggemelding (uattestert) - 1952. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

- Ferdigattest på rehabilitering av bad fra 2008.

- Ferdigattest installering av brannalarmanlegg fra 2020.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

- Byggesaker -

Vøyensvingen 15 - Utskifting av utvendig vann og avløp

Saksnummer 202551747 - Byggesak

Mottatt sak 27.02.2025

Status Venter på tilleggsdokumentasjon

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551747>

Vøyensvingen 14 C - Utvidelse av vinduer

Saksnummer 202216603 - Byggesak

Mottatt sak 13.11.2022

Status Igangsettingstillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202216603>

Maridalsveien 72 B - Fasadeendringer - Nye vinduer

Saksnummer 202460191 - Byggesak

Mottatt sak 24.09.2024

Status Tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460191>

Maridalsveien 86 B - Fasadeendringer, utbedring og heving av hovedhus

Saksnummer 202453913 - Byggesak

Mottatt sak 15.03.2024

Status Tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453913>

Maridalsveien 90 - Rehabilitering av stikkledninger for vann og avløp

Saksnummer 202453964 - Byggesak

Mottatt sak 25.03.2024

Status Tillatelse gitt

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453964>

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/242:

29.06.1953 - Dokumentnr: 301853 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,450

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

29.06.1953 - Dokumentnr: 301853 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,450

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

21.08.1979 - Dokumentnr: 514353 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.02.1982 - Dokumentnr: 502046 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

17.06.1953 - Dokumentnr: 301739 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:219 Bnr:175

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

#### 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### Betalingsbetingelser

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

### Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 908,-

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 28. april 2025

#### Megler

Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97199566

#### Meglerforetaket

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B

0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 918146326





Vedlegg

# Vøysvingen 15

# Vøyensvingen 15

Nabolaget Iladalen - vurdert av 418 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

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

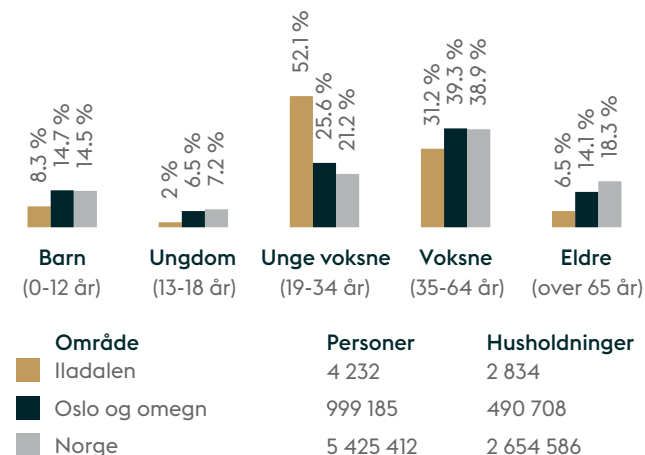
## Offentlig transport

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

## Barnehager

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

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

### Kvalitet på skolene

Bra 74/100

### Naboskapet

Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

## Sport

⚽ Iladalen park kunstgress	4 min	👤
⚽ Sagene skole	6 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 2025

# Tilstandsrapport



Aksjeleilighet

Vøyensvingen 15, 0458 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 219, bnr. 242

# Aksjenummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 28.04.2025

Oppdragsnr.: 22539-1030

Referansenummer: BN9255

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Ole-Christian Eng



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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

### Rapportansvarlig

*Ole-Christian Eng*

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 970



Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1955. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Byttet termostat til gulvvarmen på badet i 2021, utført av BB ELEKTRO BJØRN BAKKE AS.
- Byttet blandedbatteri i dusjen i 2022.
- Byttet vannkran på kjøkkenet i 2017.
- Toalettet ble sikket i 2016.
- Det ble montert "sprutplater" over benkeplate på kjøkkenet i 2015.
- Soverommet ble malt i 2025 av eier.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

### Aksjelleilighet - Byggeår: 1955

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligblokk bygget i 1955. Antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskille av betong. Yttervegger antas oppført i mur/betong, utvendig med malt murfasade. Takkonstruksjon av tre, saltak takform, antas teknet med asfalt takbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

Nord-vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m<sup>2</sup>. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,94 m.

#### INNSENDIG [Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett og fliser. Takshøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskesekum. Integreert oppvaskemaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter over kokeplass.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Aksjelleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

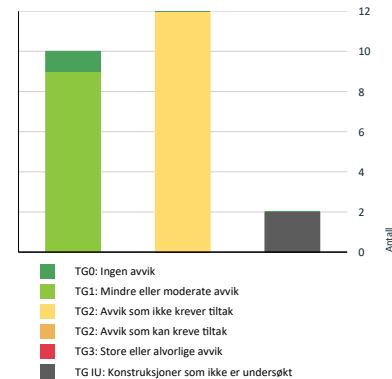
Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



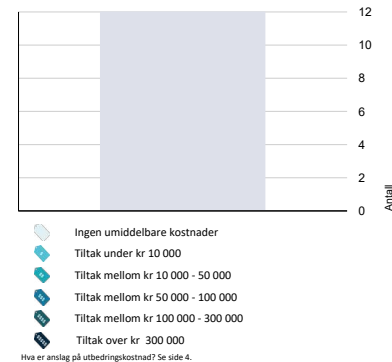
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Aksjelleilighet

##### 10 10 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

10 10 10 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

10 10 10 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

##### 10 10 10 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

10 10 10 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

10 10 10 Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

10 10 10 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

10 10 10 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

10 10 10 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

10 10 10 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

10 10 10 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

10 10 10 Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

10 10 10 Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

10 10 10 Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

10 10 10 Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

10 10 10 Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### AKSJELEILIGHET

**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

### UTVENDIG

#### 101 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod 1991.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 102 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, prod 1990.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Påregnelig med utskifting på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 103 Dører

Brann og lydklassifisert entrédør.

#### 104 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 2 m<sup>2</sup>. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,94 m.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 105 Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1955. Antas fundamentert med betong til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført i mur/betong, utvendig med malt murfasade. Takkonstruksjon av tre, saltak takform, antas tekket med asfalt takbelegg/takfolie e.l. (ikke besiktiget)

### INNVEDIG



## Tilstandsrapport

#### 106 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med parkett og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprekker i maling og tapet. Malingen har sprek opp i himlingen flere steder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 107 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

**Vurdering av avvik:**

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

25 mm fra midten av stue mot åpning til entre.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 108 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

#### 109 Innvendige dører

Malte glatte dører. 2 stk glatte skyvedører.

#### 110 Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer.

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD

##### Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servan nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

#### 3. ETASJE > BAD

##### 111 Overflater vegger og himling

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 3. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. 20 mm fall fra dørterskel til topp sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Misfarging i fuger i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 3. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent utførelse. Membranoppkant på terskel på ca. 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 3. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Avløp for vaskemaskin, men ikke strømuttak til vaskemaskin på badet.

### 3. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 3. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

## KJØKKEN



## Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Integreert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over kokeplass.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Avløpsrør

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

### Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

### Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann.

### Elektrisk anlegg

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

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



## Tilstandsrapport

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tilstandsrapport



### Branntekniske forhold

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

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

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

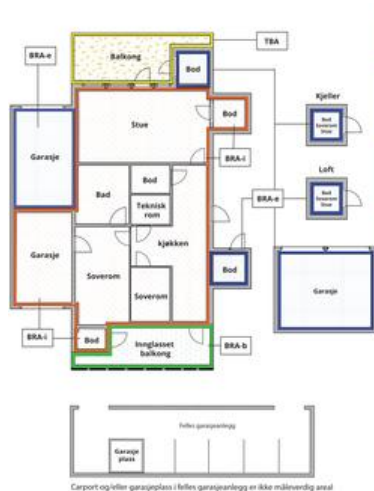
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Aksjelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		4		4		4	8
3. etasje	38			38	2		38
Kjeller		3		3			3
<b>SUM</b>	<b>38</b>	<b>7</b>			<b>2</b>	<b>4</b>	<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3 m<sup>2</sup>.
- En loftsbod med gulvflate på ca. 8 m<sup>2</sup>.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se kort sammendrag av tilstand.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Ole-Christian Eng Magnus Sefaniassen Eide	Takstingenør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	242		0	1880.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vøyensvingen 15

### Hjemmelshaver

Vøyensvingen 15 AS

### Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forrettingsfører	Eier av adkomstdokumenter
18/Vøyensvingen 15 As	921217781	18	OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS, Org nr. 934 261 585	Magnus Sefaniassen Eide

### Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
20	4 635	76 923

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7772523			

### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegning			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRISISERINGER

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

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

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

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

\*For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.

\*Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

\*Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

\*flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

\*Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

\*Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

\*Fuktsek: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
Gnr 219 - Bnr 242  
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS  
Vesterheimsveien 2  
1712 GRÅLUM



## Forutsetninger

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

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

\*Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

\*I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

#### PERSONVERN

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



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Eide, Magnus Sefaniassen	9578-5997-4-1531541	2025-04-28 10:32:43
--------------------------	---------------------	---------------------

## 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.

Utstyrt dato  
28. apr. 2025  
Oppdragsnummer  
36-0209/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Vøyensvingen 15, 0458 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bislett
Selgere Magnus Sefaniassen Eide	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 10. august 2015	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 7772523 Forsikret i: Tryg Forsikring	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppusset i regi av aksjelaget i 2008. Firma: IMTECH AS.

### 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



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble utført arbeid med drenering mot bakgården i forbindelse med retting av bakken i 2012. Firma: Maskin og Utemiljø AS.

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: Det ble skiftet termostat til varmekabler på bad i januar 2021 med dertilhørende dokumentasjon av det elektriske anlegget. Gjennomført av: BB ELEKTRO BJØRN BAKKE AS Østre Aker vei 215, 0975 OSLO

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vann- og avløpsrør ble skiftet ut i forbindelse med rehabiliteringen av bad i 2008. Firma: IMTECH AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 og 2025 har det pågått arbeider med oppgradering av hovedstoppekranen til hele bygget. Firma: ukjent. Våren og sommeren 2025 blir det installert fibernett i gården. Dette leveres av OBOS Nett og deres entreprenør Nimbus Fiber AS.

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I desember 2021 ble det oppdaget skjeggkre i aksjelaget. Dette ble sporenstrets behandlet av Pelias Norsk Skadedyrkontroll samme måned. Ingen funn av skjeggkre i min leilighet.

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 foretigger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra 2015. Målingen ble foretatt 21.05.2015.

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, naboavster/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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.

For 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>

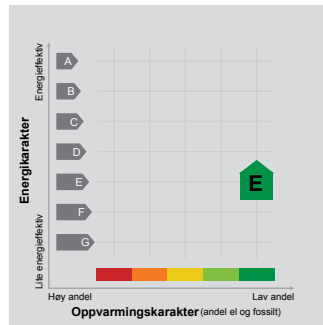
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 36-0209/25



## ENERGIATTEST

Adresse	Vøyensvingen 15
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	242
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80835027
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-109937
Dato	24.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### 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: Reduser innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



Bislett Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Bislett v/Helene Almlil  
 Thereses gate 14 B, 0452 OSLO  
 E-post: h.almil@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0209/25 . Vår ref.: 4033-1-18

Dato: 22.04.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Vøyensvingen 15 As  
 Organisasjonsnr.: 921217781  
 Aksjonær: Elde, Magnus Sefaniassen  
 Medaksjonær:  
 Leilighetsnummer: 18  
 Aksjebøenhetsnummer: 00020  
 Adresse: Vøyensvingen 15, 0458 OSLO  
 Aksjenummer: 20  
 Gnr.: 219  
 Bnr.: 242

#### Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapet har 10 garasjer til utleie. Lang venteliste hos styret. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prisliste til forretningsfører ved tildeling av plass. Feste kontrakt med Den Biermannske Skoles Legat i 99 år fra 01.06.1953. Festeavgiften kan reguleres hvert 20. år. Sist regulert 1.6.2013. Styret ønsker e-post adresse og tlf.nr. til kjøper. Vennligst oppgi dette til forretningsfører samtidig med melding om salg. Ny eier plikter snarest mulig etter overtagelse å bestille navneskilt til callinganlegget og gravering av postkasseskilt hos styret og betale innflytningsgebyr p.t. kr 2.500,-. Faktura sendes kjøper. Styret har bestemt at det innføres et gebyr i forbindelse med fast utleie av egen bolig. Gebyret settes til kr. 1.200,- og skal dekke utgifter til post og ringeklokke skilt, samt div. annet. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](mailto:skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. Selskapet har felles oppvarming og varmtvann utenom leilighetsnr. 64, 66, 67, 68, 69 og 70. Styret har vedtatt å øke Tv/bredbånd med 15 % fra 01.04.2024. Grunnet svak likviditet og nødvendig vedlikeholdsbehov av rør i teknisk rom har styret vedtatt å gjennomføre kapitalinnkalling. Kapitalinnkallingen vil mest sannsynlig skje i løpet av 2 omganger, grunnet prisestimat for jobben er usikkert, første omgang vil skje den 01.04.2024. Det skal innhentes 143.700,- fordelt etter eierbrøk. Kat 101 felleskostnader øker 14% fra 01.06.2024. Kat 003 Garasje øker 15 % fra 01.06.2024.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98207366498  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,55%  
 Restsaldo: 4 196 687,00  
 Innfrielsesdato: 30.11.2038  
 Type Rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenr.: 98208441612  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,55%  
 Restsaldo: 2 018 439,00  
 Innfrielsesdato: 30.10.2040  
 Type Rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

##### Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 302,25,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tillegg Energi	193,00	
Rehabilitering bad	620,00	
Felleskostnader	2 915,25	
Digital-Tv og bredbånd	574,00	588,92 fra 01.05.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restansesfresporsel@obos.no](mailto:restansesfresporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

#### Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenummer: 98207366498  
 Restsaldo: 57 995,99  
 Kapitalkostnader: 536,86

**Bank: Obos-Banken AS**  
 Lånenummer: 98208441612  
 Restsaldo: 21 402,48  
 Kapitalkostnader: 183,46

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 398,49,-, pr. dags dato.

#### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.



## Eierskifterelaterte tjenester 2025

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: [martina.helene.baldacchino@obos.no](mailto:martina.helene.baldacchino@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

### Verdidokument/pantheføelse:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

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

**Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.**

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

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

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

### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr kr 10 043,-  
Pantenoterings-/urådighetsgebyr kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Sist oppdatert 4.12.24

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

Vedtatt på generalforsamling den 28.04.2006  
Sist endret på generalforsamling 08.04.2022

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune

### 2. Aksjekapital

#### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr. 112.000,- fordelt på 70 aksjer à kr. 1.600,-
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeier i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.
- (3) Uansett kan staten, fylkeskommune, eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) en aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at erververen skal bli gyldig ovenfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes. Samtykke kan bare nektes når det

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

- (3) Nekte selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).
- (5) Erverver plikter snarest mulig etter overtakelse å bestille navneskilt til callinganlegg og postkasse hos styret og betale Innflyttingsgebyr etter satser fastsatt av styret.

### 3. Boret og bruksoverlating

#### 3-1 Boretten

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeierne kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Akseeierne skal behandle boligen, andre rom og areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en av brukerne av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sel om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Sistnevnte forutsetter at styret varsles om dette minst en uke før overlatingen skjer.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:
  - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - aksjeeieren er en juridisk person
  - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiene grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på dette etter ekteskapslovens § 68 eller

husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

#### **4. Vedlikehold**

##### **4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listeverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Aksjeeier har også ansvar for oppsteking av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkonger o.l.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Enhver ombygging av leiligheten som omfatter flytting av rørkoplinger, bærevegger eller større elektrisk arbeid må godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes. Styret skal ha saklig grunn for å nekte tiltak. Eventuelle kostnader knyttet til godkjenningen dekkes av søker.
- (9) Ved bruk av aksjelagets forsikring skal aksjeeier som hovedregel selv betale den egenandel som til en hver tid påløper aksjelaget ved bruk av forsikringen. Men i de tilfeller der skaden oppstår på utstyr aksjelaget har vedlikeholdsansvar for, jf. våre vedtekter §4-2, frafaller kravet om egenandel og aksjelaget vil betale denne. Det samme gjelder i tilfeller der skadedyr er oppdaget og dette går over flere leiligheter. En forutsetning for dette punktet i sin helhet er at aksjeeier ikke har handlet uaktsomt og at beboers egen forsikring ikke dekker forholdet.

##### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

- (1) Selskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går igjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (6) Selskapets vedlikeholdsplikter skal fordeles etter husleiebrøken.

#### **5. Pålegg om salg**

##### **5-1 Mislighold**

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

##### **5-2 Pålegg om salg**

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

##### **5-3 Fravikelse**

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

#### **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

##### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnader betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-2 Selskapets pantessikker**

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

**7. Styret og dets vedtak****7-1 Styret.**

- (1) Selskapets styre skal ha 3-5 medlemmer etter generalforsamlingens beslutning, samt 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**7-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammotte styremedlemmene.

**7-3 Styrets vedtak**

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

**7-4 Representasjon og fullmakt**

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

**8. Generalforsamling****8.1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**8-3 Innkalling til generalforsamling**

- (1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- (2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen
- (3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

**8-5 Møteledelse og protokoll**

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

**8-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.

**9. Inhabilitet og mindretallsvern****9-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar ovenfor selskapet, og heller ikke om søksmålet mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en

vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

#### **9-2 Mindretallsvern**

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

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

#### **10-1 Vedtektsendringer**

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

#### **10-2 Forhold til aksjeloven og borettslagsloven**

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

#### **10-2 Oppløsning**

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

## Husordensregler for Vøyensvingen 15 AS

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

### Velkommen til Vøyensvingen 15 AS

Formålet med disse reglene er å legge grunnlaget for et godt bomiljø i borettslaget, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier.

Aksjeeierne plikter å opplyse egen husstand, og eventuelt leietagere, om innholdet av disse reglene. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler inntil disse enten vedtas eller forkastes av påfølgende generalforsamling.

Henvendelser til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser beboere imellom bør imidlertid alltid først søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av aksjeeiers forpliktelser mot borettslaget, og kan således i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsstrafvikelse (dvs. tvangssalg av leiligheten). Brudd på ordensregler som medfører skade på naboen eller borettslagets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden. Ved utleie er aksjeeier i siste instans alltid ansvarlig.

Har du noe du lurer på, ta kontakt med styret. Vår e-post adresse er: [voyensvingen15@styrerrommet.no](mailto:voyensvingen15@styrerrommet.no)

#### INNHold

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

#### § 1

##### UTEARIALER

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

og du er hjertelig velkommen til å bruke av dem. Men ikke ta mer enn du behøver, så blir det nok til alle.

9. Merk at det som er plantet i grønnsakskassene på bakkenivå er privat og vi ber om at dette respekteres.

0. Vi har for tiden satt av ca. 10 plasser for egen grønnsakskasse i bakgården. Om du ønsker din egen, ta kontakt med bakgårdskomiteen.

1. Ved luking og annet hagearbeid skal alt som kan komposteres legges i trekassen som står ved siden av kompostbeholderen (tørkeboden v/ nr. 13). Plast og annet skal resirkuleres i tråd med gjeldene regler.
2. Ved ønske om beplantning av skråningen ta kontakt med Styret eller bakgårdskomiteen. Husk at dette er et felles område og at det skal være tilgjengelig/glede for alle.
3. Private eiendeler skal som hovedregel ikke oppbevares i bakgården. Men det gjøres et unntak for leker, se punkt over. Har du noe du ønsker å dele med fellesskapet, ta først kontakt med styret før du eventuelt setter det ut.
4. Alt som står ute skal merkes med navn og leilighetsnummer. Dette gjelder også barneleker.

#### §2

##### KJELLER, FELLES TRAPPEROM, LOFT OG GANGER

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

#### §3

##### AVFALL

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

#### §4

##### VASK OG RENHOLD

1. Vask og renhold av trapper og ganger utføres ukentlig av borettslagets renholder. Private dørmatter skal tas

inn den dagen renhold foretas.

2. Skotøy og søppelposer/annet avfall skal ikke settes utenfor leilighetene eller i trappeoppgangen.

## § 5

### VASKERI OG TØRKEPLASSER

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

## § 6

### OPPVARMING

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

## § 7

### RO OG ORDEN

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

Ved oppussing oppfordres det spesielt til å vise hensyn. Informer naboene om arbeidets gang og begrens støyen mest mulig. Særlig på kveldstid og i helgene er dette viktig.

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

## § 8

### DYREHOLD

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

tilgjengelig for katten inne i leiligheten.

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

## § 9

### BAD, WC OG VANNLEDNINGER

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

## § 10

### FREMLEIE AV LEILIGHETEN

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

## § 11

### STYRET

1. Alle saker som ønskes tatt opp av Styret må sendes skriftlig. Send e-post til [voyensvingen15@styrerommet.no](mailto:voyensvingen15@styrerommet.no)
2. Meldinger fra styret til aksjeeierne skal betraktes på samme vis som husordensreglene.

## § 12

### GARASJER

Borettslaget har 10 garasjeplasser for utleie. Retningslinjer for tildeling og bruk er som følger:

1. Ansienittet til garasjeplass gis kun til aksjonærer som bor i egen leilighet.
2. Søknad om plass på ventelisten sendes styret
3. Ved utleie av leiligheten fryses ansienittet på ventelisten.
4. Tildeling av garasjeplass gis kun til aksjonærer som bor i egen leilighet.
5. Ved utleie av leilighet vil styret tildele garasjeplass til første på ventelisten inntil vedkommende er tilbake.
6. Ved salg av leiligheten opphører leieretten.
7. Utleie eller overdragelse av leierett kan utleier(styret) dispensere fra i særlige tilfeller. Se paragraf 4 og 5 i leieavtalen for garasjeplass

## § 13

### INTERNETT-TV

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

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

#### § 14

##### VENTILASJON

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

#### § 15

##### BRANNALARMANLEGG

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

#### § 16

##### SKADER

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

#### § 17

##### NØKLER

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

#### § 18

##### CALLINGANLEGG/POSTKASSER

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



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4033

Vøyensvingen 15 AS

### Velkommen til generalforsamling i Vøyensvingen 15 AS

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

#### Dato for generalforsamlingen:

6. mai 2024 kl. 19:00, Vøyensvingen 4-6.

#### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Atle Karsten Solberg og Morten Spaniland: Styret utreder mulighet for å utvikle aksjelaget for å forbedre økonomien og legge grunnlag for oppussing og vedlikehold
8. Forslag fra Morten Spaniland : Mulighet til opprydding og utleie av loftsareal til studio.
9. Etablering av pipe i gammelt pipeløp. Forslag fra Morten Spaniland
10. Digitalisere vaskelisten
11. Styret ber om fullmakt til å inngå avtale med ny nettleverandør
12. Styret orienterer
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Vøyensvingen 15 AS

Sak 1

**Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**  
Styreleder velges som møteleder

**Forslag til vedtak**  
Bård Bergem Hauger er valgt.

---

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 3

**Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Velges på generalforsamling

---

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets underskudd ført mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**  
1. 4033 Årsrapport 2024\_.pdf

---

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foruten avtalt honorar til profesjonelt innleid styreleder, foreslås satt til kr 105.000,- til intern fordeling. Styreleders honorar utbetales i henhold til avtale.

Styreleder er profesjonell og innleid utenfra. Styreleder mottar honorar i henhold til foreliggende avtale med kroner 140.000 pr. år.

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 105.000. Styreleder mottar honorar i henhold til avtale med kr. 140.000 pr. år.

---

Sak 7

**Forslag fra Atle Karsten Solberg og Morten Spaniland: Styret utreder mulighet for å utvikle aksjelaget for å forbedre økonomien og legge grunnlag for oppussing og vedlikehold**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

#### Styrets innstilling

Styret setter stor pris på initiativ for å gjøre endringer til felles beste. Vi mener imidlertid at forslagene innebærer en såpass stor endring av dagens situasjon, at en kvalitetssikret utredning vil være for omfattende. Det bemerkes for eksempel at vaskerommene muligens ikke har godkjent takhøyde og fasaden må endres. Det tilkommer at fyrrømmet slik det er utformet må være avlåst av sikkerhetsmessige årsaker, og at en flytting av installasjoner som foreslått vil bli kostbart på kort sikt. Vi mener derfor at styret ikke kan gå inn i så omfattende utredning, uten faglig profesjonell assistanse. Slik assistanse er kostbar. Styret innstilling er på dette grunnlag negativ på nåværende tidspunkt og ut fra det fremlagte grunnlag.

#### Forslag til vedtak

Styret utreder mulighet for å utvikle aksjelaget for å forbedre økonomien og legge grunnlag for oppussing og vedlikehold

---

Sak 8

**Forslag fra Morten Spaniland : Mulighet til opprydding og utleie av loftsareal til studio.**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er svært lite informasjon mottatt om dette forslaget. Styret oppfatter at man ønsker en utredning om spørsmålet. Beboer orienterer generalforsamlingen på møte.

#### Styrets innstilling

Styret har ikke nok informasjon til å ta stilling til saken før møte.

#### Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for opprydding og utleie av loftsarealene

---

Sak 9

**Etablering av pipe i gammelt pipeløp. Forslag fra Morten Spaniland**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Bruk av eksisterende pipe fra gammel fyrkjøle til peis i leilighetsrekken som har pipe utenfor. Jeg har sjekket muntlig med Mur og pipeservice om muligheter og hva som ville kreves siden jeg har forstått at pipa er fredet og ikke kan rives. Mur- og pipeservice trodde at det var de som for noen år siden hadde utført vedlikehold på toppen av pipa, så de kjente den forholdsvis godt.

Å ta i bruk pipa krever styregodkjenning og registrering hos kommunen, men ikke noen godkjenning utenom det. For at pipa skal kunne tas i bruk som pipe for peiser, må det antakelig inn et piperør for at den skal være godkjent. Dette er en kostnad de anslo til ca 50.000.

Vedlikeholdsmessig så de mange fordeler med at pipa ble brukt, fremfor at den bare står som den gjør i dag og trekker til seg fuktighet. Levetiden øker og vedlikeholdsbehovet vil være lavere fordi en pipe som brukes vil tørke opp igjen ved bruk.

I første omgang er dette et ønske om at saken løftes. Jeg har foreløpig ikke sjekket om det er flere i leilighetsrekken som ville ønske å ha muligheten til peis, men jeg ville vært villig til å betale en ekstrakostnad i min husleie for å kunne ha en peis tilkoblet.

#### Styrets innstilling

Styret anser at forslaget ikke er tilstrekkelig utredet. Saken reiser flere spørsmål om kostnader, ansvar, herunder endring av fordelingsnøkkel, endringer av bruk av felles bygningsmasse, godkjenninger, reparasjoner og godkjenninger. Beboerne i oppgangen må gjerne undersøke mulighetene for dette i tiden som kommer, men pr. dato har ikke styret tilstrekkelig med grunnlag for et positivt vedtak om å ta pipen i bruk. Styret er positive til at rekken tilknyttet pipeløpet utreder dette videre

#### Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

---

Sak 10

**Digitalisere vaskelisten**

Forslag fremmet av:  
Anna Helgestad

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jeg forstår at vi er et aksjelag med flere generasjoner og at digitalisering da kan være skummelt og krevende. Det krever også at alle har en datamaskin eller smartmobil for at alle skal bli inkludert. Jeg har ikke bodd her så lenge, så kan være jeg sparker en åpen dør nå, da må dere bare ha meg unnskyldt.

Jeg vil foreslå å flytte vaskelisten i dag inn på et delt excelark. På denne måten kan man sjekke tilgjengeligheten mens man er ute på ting og man kan fri opp plass hvis man ser man ikke rekker det man først planla. Sånn det

er nå krever listen noe planlegging, og jeg kan flere ganger sitte med litt halvdårlig samvittighet for at jeg tar opp en time jeg ikke rekker meg hjem til pga jobb.

Jeg tror det kan gjøres så enkelt som et delt dokument. Hvis ikke vet jeg at Vibbo også har funksjonalitet for deling av vaskekjeller, men det koster kanskje penger?

#### Styrets innstilling

Styret anser at det fortsatt er beboere som ikke bruker digitale oversikter. Det er flere som har reservert seg mot å motta innkallinger og liknende elektronisk. Det vil da være behov for både fysiske lister og digitale, og styret tror dette på nåværende tidspunkt, vil kunne medføre utfordringer med å oppdatere begge listene.

#### Forslag til vedtak

Ikke noe vedtak.

---

Sak 11

### Styret ber om fullmakt til å inngå avtale med ny nettleverandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endringen vil kunne medføre at tv-tilbudet endres, slik at den enkelte må velge sin egen tv leverandør gjennom et raskere nett. Hvis vi velger kun fiber, må den enkelte stå for tv abonnement selv. Alternativt kan styret inngå en fellesavtale for både internett og TV, og binde alle til en leverandør og tjeneste i flere år. Nåværende avtale kan sies opp 31.07.24, med tre måneders oppsigelse.

#### Forslag til vedtak

Styret får fullmakt

---

Sak 12

### Styret orienterer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret orienterer om løpende saker som ikke har fremkommet under gjennomgang av regnskape, årsberetning og øvrige saker

#### Forslag til vedtak

Styrets orientering tas til etterretning

---

Sak 13

### Valg av tillitsvalgte

Styret har behov for flere frivillige. Atle Solberg har sagt seg villig til å bidra, noe styret støtter. Vedtektene i selskapet gjør det mulig å være flere i styret.

#### Innstilling

Atle Solberg velges som styremedlem for en periode av 2 år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bård Bergem Hauger

Kandidaten velges for 2 år iht selskapets vedtekter og på de samme vilkår som i dagens avtale.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Atle Solberg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olaug H Hoplen
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bård Bergem Hauger	Ullerudstien 9
Styremedlem	Kari R. Bache-Andreassen	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Oliver Mizero	Vøyensvingen 17

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [voyensvingen15@styrommet.no](mailto:voyensvingen15@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Vøyensvingen 15 AS

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

Gårds- og bruksnummer:  
219      242

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

Vøyensvingen 15 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har Styret avholdt 7 styremøter og behandlet 107 ordinære saker. Det har vært gjennomført en rettsak for Oslo tingrett over fire rettsdager.

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

### Omsetninger

Det har vært 10 omsetninger av leiligheter i perioden.

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

### HMS-arbeid i borettslaget

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

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

### Organisering og forenkling av styrets arbeid

For å ivareta dokumentasjon og behovet for kontinuitet i styrearbeidet, har Styret også i innværende år brukt [styrommet.no](https://styrommet.no) som sin primære arbeidsplattform.

### Vedlikehold

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

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:

- Reparasjon og tømning av utvendige stigerør
- Utvendig drenering av eiendommens og naboens vannmasser
- Reparasjon garasjeporter
- Ettersyn og anbud knyttet til sameiets hovedkran og vannsystem i kjelleren
- Vedlikehold av vaskerom og maskinpark
- Innhenting av tilbud fiber
- Innhenting av tilbud og befaring vaktmestertjeneste
- Brannkontroll brannvarslingssystem i leiligheter og fellesarealer.
- Jevnlig oppfølging av vaktmestertjenester

Styret ville prioritere rens av ventilasjonsanlegget i 2023. Det viste seg imidlertid at det ikke var rom for tiltaket i år. Styret arbeider for å få tiltaket utført så snart det er rom for det.

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

### Vedlikehold kommende 5 års periode

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

Selskapets tak er fra 80 tallet. I inneværende år har vi blendet av takvinduer på loftet for å forhindre lekkasje. Vi har også byttet ut beslag på pipe som løsnet i vinter. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak.

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

### Vaktmestertjenesten

Sameiet har innleid vaktmestertjeneste. Det å ha innleid tjeneste fremfor fast vaktmester innebærer mer oppfølging og flere arbeidsoppgaver fra styret sin side i form av koordinering, oppgavefordeling og beboerkontakt. Selskapet Rene Bygårder AS utfører tjenesten. Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører for å se på mulighetene for et eventuelt bedre tilbud i kommende periode.

### Gjennomgang av avtaler

Styret har i inneværende år ikke inngått nye løpende driftsavtaler. Det er imidlertid gjort forberedelser for å bytte leverandør for fiber/nett og en gjennomgang av avtale om vaktmestertjenester i kommende periode. Styret vil også undersøke muligheten for å slå sammen lån og gjennom dette forbedre lånevilkårene til selskapet.

### Bakgården og uteområdene

Våre uteområder brukes av stadig flere. Styret ser med glede på det engasjementet og alt arbeidet som her legges ned. Spesielt vil vi trekke fram bakgårdskomiteen som både organiserer, men også står for mye av det praktiske arbeidet.

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

### Informasjon og kommunikasjon med beboerne

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

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

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

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

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostander til konsulenthonorar/advokathonorar.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 47 505.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vøyensvingen 15 AS.

### Lån

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024 som vist i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS VØYENSVINGEN 15

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS VØYENSVINGEN 15.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2023</li> <li>Resultatregnskap 2023</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 selskapets 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 avvirket.

### 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
 statsautorisert revisor  
 (elektronisk signert)

Penneco Dokumentnr.: F50DD-VWCON-D6LEP-ENQGO-BW5DS-TD05V

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 420 637	2 962 372	3 493 000	3 700 000
Andre inntekter	3	21 060	442 763	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 441 697</b>	<b>3 405 135</b>	<b>3 493 000</b>	<b>3 700 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 132	-57 255	-24 675	-34 593
Styrehonorar	5	-245 000	-175 000	-245 000	-245 000
Revisjonshonorar	6	-11 851	-11 287	-8 000	-8 400
Andre honorarer		0	-21 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 443	-116 755	-122 850	-128 800
Konsulenthonorar	7	-399 937	-87 515	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-360 601	-127 537	-425 594	-275 594
Forsikringer		-215 857	-140 955	-221 145	-237 500
Festeavgift		-66 687	-66 687	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	9	-412 058	-470 484	-542 233	-644 500
Energi/tyring	10	-720 136	-755 225	-848 000	-848 000
TV-anlegg/bredbånd		-412 168	-346 912	-416 144	-437 000
Andre driftskostnader	11	-237 915	-167 397	-190 500	-177 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 238 784</b>	<b>-2 544 008</b>	<b>-3 161 141</b>	<b>-3 153 587</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>202 912</b>	<b>861 126</b>	<b>331 859</b>	<b>546 413</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 488	1 104	0	0
Finanskostnader	13	-392 749	-253 315	-261 000	-448 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-374 261</b>	<b>-252 212</b>	<b>-261 000</b>	<b>-448 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-171 349</b>	<b>608 915</b>	<b>70 859</b>	<b>98 413</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-171 349	0		
Reduksjon udekket tap		0	608 915		

9

Vøyensvingen 15 AS

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	517 887	517 887
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>517 887</b>	<b>517 887</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		22 850	17 931
Kundefordringer		2 094	5 675
Forskuddsbetalte kostnader		108 421	98 072
Driftskonto OBOS-banken		169 208	656 960
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 911	2 196
Sparekonto OBOS-banken		10	10
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>304 494</b>	<b>780 845</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>822 381</b>	<b>1 298 732</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-6 413 629	-6 242 280
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 301 629</b>	<b>-6 130 280</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 536 021	6 794 593
Borettsinnskudd	18	331 000	331 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 867 021</b>	<b>7 125 593</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 332	43 479
Leverandørgjeld		162 139	114 761
Skyldige offentlige avgifter	19	2 450	3 114
Påløpte renter		38 214	1 840
Påløpte avdrag		19 854	0
Påløpte kostnader		0	137 906
Annen kortsiktig gjeld		0	2 318
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>256 989</b>	<b>303 419</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>822 381</b>	<b>1 298 732</b>
Pantstillelse	20	11 850 000	11 850 000
Garantiansvar		0	0

10

Vøyensvingen 15 AS

Oslo, 22.03.2024  
Styret i AS Vøyensvingen 15

Bård Bergem Hauger/s/ Kari R. Bache-andreassen/s/ Oliver Mizero/s/

**NOTE: 1**  
**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**  
**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 356 512
TV/bredbånd	403 480
Rehabilitering bad	384 000
Tillegg Energi	194 340
Garasje	126 780
Leie tidl.år	124 692
Eiendomsskatt	25 284
Andre overfør./anvendelser	-25 694
<b>SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 589 395</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-155 408
Rehabilitering bad	-6 000
Digital-Tv og bredbånd	-5 764
Garasje	-926
Tillegg Energi	-660
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 420 637</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strøm fryseboks	3 210
Innflytningsgebyr	17 850
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>21 060</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-4 162
Naturallytelser speilkonto	4 162
Arbeidsgiveravgift	-35 132
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 132</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 245 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 215, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 851.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-394 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 499
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-399 937</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 745
Drift/vedlikehold VVS	-244 121
Drift/vedlikehold elektro	-33 855
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 557
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 596

Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-4 539
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-360 601</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	1
Vann- og avløpsavgift	-264 394
Renovasjonsavgift	-147 665
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-412 058</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 243
Fjernvarme	-689 894
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-720 136</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikring	-13 433
Vaktmestertjenester	-85 453
Renhold ved firmaer	-85 499
Snørydding	-21 745
Andre fremmede tjenester	-2 446
Trykksaker	-1 582
Andre kostnader tillitsvalgte	-215
Andre kontorkostnader	-17 060
Telefon/bredbånd	-4 162
Porto	-1 400
Bank- og kortgebyr	-3 374
Velferdskostnader	-1 545
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-237 915</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 452
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 036
Oslo Kommune	15 999
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 488</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-310 595
--------------------------------------	----------

13

Vøyensvingen 15 AS

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 590
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 564
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-392 749</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	517 887
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>517 887</b>

Gnr.219/bnr.242

Selskapet eier leilighet nr. 65. Aksjekapitalen er beregnet og bokført.

Tomten er festet av Den Biermannske i 99 år fra 1.juni 1953.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 112 000

fordelt på 70 aksjer à kr 1 600.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 470 000
Nedbetalt tidligere	688 765
Nedbetalt i år	26 536
	-754 699

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-950 000
Nedbetalt tidligere	81 541
Nedbetalt i år	28 840
	-839 619

14

Vøyensvingen 15 AS

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-600 000
Nedbetalt tidligere	59 732
Nedbetalt i år	21 966
	-518 302

OBOS Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2010	-6 845 929
Nedbetalt tidligere	2 241 298
Nedbetalt i år	181 230
	-4 423 401

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 536 021****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-344 000
Regulering innskudd 2015	13 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-331 000</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 911
Skyldig arbeidsgiveravgift	-539
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 450</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	331 000
Pantelån	6 536 021
Påløpte avdrag	19 854
<b>TOTALT</b>	<b>6 886 875</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	517 887
<b>TOTALT</b>	<b>517 887</b>

## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7772523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Reparasjon og tømning av stigerør nr. 17	Rensing av avløpskummer i bakgården nr. 17 og 13
2023	Oppgradering av vaktmesterleilighet	Varmekabler/bad
2023	Reparasjon av pipeløp sentral-fyringspipen	
2023	Blending av diverse loftsvinduer	
2022	Sanering av skjeggkre i leiligheter, loft og fellesarealer	Pelias
2020	Installasjon av felles brannvarslingsanlegg	Firesafe AS
2020	Bytte av alle branndører i fellesareal	Firesafe AS
2020	Nytt calling anlegg i oppgang 19	Firesafe AS
2020	Bytte av systemlåser i hele borettslaget	R. Bergersen AS
2020	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene	Jaco AS
2020	Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget	Mur & Pipeservice AS
2019	Reparasjon av sentralfyringspipe	
2019	Oppgradering av elektrisk anlegg (hovedtavle) Aspelund Elektro	
2019	Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom	Aspelund Elektro
2019	Nye tørketromler i begge vaskeriene	Jaco AS

2018	Oppgradering av vaktmesterleilighet	Overflatebehandling og el-anlegg.
2018	Utskifting av rørstrekk og rørkoblinger i kjellergangene.	Lekkasje i varmtvannstrase
2014	Utskifting av lamper på loft og søppelrom	
2013	Oppgradering av skråning i bakgården	Nye lamper i sykkelrommene.
2012	Nye sykkelstativer og nye stigeledninger	og led-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.
2011	Utskifting radiatorkraner	
2010	Oppussing trappeoppganger	
2010	Installasjon av utelamper ved inngang	
2010	Utskifting av pumpe i fyrrom	
2009	Installasjon av fjernvarme	
2007	Baderomsrehabilitering	
2006	Beslag på dører i lofts- og kjellergangene, for å	
2005	Montering av overfyllingsvern på oljetank, etter k	
2004	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.	
2003	Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.	
2002	Rehabilitering av pipe til fyr.	
1998 - 1999	Rehabilitering av fasader på fremsiden, samt utski	
1989 - 1990	Utskifting av alle vinduer.	

**Deltagelse på årsmøte 2024**

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 4033 Selskapsnavn: Vøyensvingen 15 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vøyensvingen 15 AS

---

Møtedato: 06.05.2024  
 Møtetidspunkt: 19:00  
 Møtested: Vøyensvingen 4-6.

Til stede: 22 aksjonærer, 0 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Grodås Christiansen.

Møtet ble åpnet av styreleder Bård Bergem Hauger.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Bård Bergem Hauger foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitne ble Elisabeth Hennum foreslått.

**Vedtak: Valgt**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 105.000 og Styreleder mottar honorar i henhold til avtale på kr. 140.000 pr. år.

**Vedtak: Vedtatt (1 mot)**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7. Forslag fra Atle Karsten Solberg og Morten Spaniland: Styret utreder mulighet for å utvikle aksjelaget for å forbedre økonomien og legge grunnlag for oppussing og vedlikehold

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling: Styret setter stor pris på initiativ for å gjøre endringer til felles beste. Vi mener imidlertid at forslagene innebærer en såpass stor endring av dagens situasjon, at en kvalitetssikret utredning vil være for omfattende. Det bemerkes for eksempel at vaskerommene muligens ikke har godkjent takhøyde og fasaden må endres. Det tilkommer at fyrrømmet slik det er utformet må være avlast av sikkerhetsmessige årsaker, og at en flytting av installasjoner som foreslått vil bli kostbart på kort sikt. Vi mener derfor at styret ikke kan gå inn i så omfattende utredning, uten faglig profesjonell assistanse. Slik assistanse er kostbar. Styret innstilling er på dette grunnlag negativ på nåværende tidspunkt og ut fra det fremlagte grunnlag.

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighet for å utvikle aksjelaget for å forbedre økonomien og legge grunnlag for oppussing og vedlikehold

**Vedtak: Ikke vedtatt**

### 8. Forslag fra Morten Spaniland: Mulighet til opprydding og utleie av loftsareal til studio.

Saksframstilling:

Det er svært lite informasjon mottatt om dette forslaget. Styret oppfatter at man ønsker en utredning om spørsmålet. Beboer orienterer generalforsamlingen på møte.

#### Styrets innstilling

Styret har ikke nok informasjon til å ta stilling til saken før møte.

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighetene for opprydding og utleie av loftsarealene

**Vedtak: Ikke vedtatt**

### 9. Etablering av pipe i gammelt pipeløp. Forslag fra Morten Spaniland

Bruk av eksisterende pipe fra gammel fyrkjele til peis i leilighetsrekken som har pipe utenfor. Jeg har sjekket muntlig med Mur og pipeservice om muligheter og hva somville kreves siden jeg har forstått at pipa er fredet og ikke kan rives. Mur- og pipeservice trodde at det var de som for noen år siden hadde utført vedlikehold på toppen av pipa, så de kjente den forholdsvis godt.

Å ta i bruk pipa krever styregodkjenning og registrering hos kommunen, men ikke noen godkjenning utenom det. For at pipa skal kunne tas i bruk som pipe for peiser, må det antakelig inn et piperør for at den skal være godkjent. Dette er en kostnad de anslø til ca 50.000.

Vedlikeholdsmessig så de mange fordeler med at pipa ble brukt, fremfor at den bare står som den gjør i dag og trekker til seg fuktighet. Levetiden øker og vedlikeholdsbehovet vil være lavere fordi en pipe som brukes vil tørke opp igjen ved bruk.

I første omgang er dette et ønske om at saken løftes. Jeg har foreløpig ikke sjekket om det er flere i leilighetsrekken som ville ønske å ha muligheten til peis, men jeg ville vært villig til å betale en ekstrakostnad i min husleie for å kunne ha en peis tilkoblet.

**Styrets innstilling:**

Styret anser at forslaget ikke er tilstrekkelig utredet. Saken reiser flere spørsmål om kostnader, ansvar, herunder endring av fordelingsnøkkel, endringer av bruk av felles bygningsmasse, godkjenninger, reparasjoner og godkjenninger. Beboerne i oppgangen må gjerne undersøke mulighetene for dette i tiden som kommer, men pr. dato har ikke styret tilstrekkelig med grunnlag for et positivt vedtak om å ta pipen i bruk. Styret er positive til at rekken tilknyttet pipeløpet utreder dette videre

**Vedtak: Tatt til orientering**

**10. Digitalisere vaskelisten**

Forslag fremmet av:

Anna Helgestad

Jeg forstår at vi er et aksjelag med flere generasjoner og at digitalisering da kan være skummelt og krevende.

Det krever også at alle har en datamaskin eller smartmobil for at alle skal bli inkludert. Jeg har ikke bodd her så lenge, så kan være jeg sparker en åpen dør nå, da må dere bare ha meg unnskyldt. Jeg vil foreslå å flytte vaskelisten i dag inn på et delt excelark. På denne måten kan man sjekke tilgjengeligheten mens man er ute på ting og man kan fri opp plass hvis man ser man ikke rekker det man først planla. Sånn det er nå krever listen noe planlegging, og jeg kan flere ganger sitte med litt halvdårlig samvittighet for at jeg tar opp en time jeg ikke rekker meg hjem til pga jobb.

Jeg tror det kan gjøres så enkelt som et delt dokument. Hvis ikke vet jeg at Vibbo også har funksjonalitet for deling av vaskekjeller, men det koster kanskje penger?

**Styrets innstilling:**

Styret anser at det fortsatt er beboere som ikke bruker digitale oversikter. Det er flere som har reservert seg mot å motta innkallinger og liknende elektronisk. Det vil da være behov for både fysiske lister og digitale, og styret tror dette på nåværende tidspunkt, vil kunne medføre utfordringer med å oppdatere begge listene.

**Forslag til vedtak**

Ikke noe vedtak.

**Vedtak: Tatt til orientering**

**11. Styret ber om fullmakt til å inngå avtale med ny nettleverandør**

Endringen vil kunne medføre at tv-tilbudet endres, slik at den enkelte må velge sin egen tv leverandør gjennom et raskere nett. Hvis vi velger kun fiber, må den enkelte stå for tv abonnement selv. Alternativt kan styret inngå en fellesavtale for både internett og TV, og binde alle til en leverandør og tjeneste i flere år. Nåværende avtale kan sies opp 31.07.24, med tre måneders oppsigelse.

**Forslag til vedtak:**

Styret får fullmakt

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**12. Styret orienterer**

Styret orienterer om løpende saker som ikke har fremkommet under gjennomgang av regnskapet, årsberetning og øvrige saker.

Forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning

**Vedtak: Utgår**

---

**13. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Bård Bergem Hauger foreslått.

**Vedtak: Valgt**

B Som styremedlem for 2 år, ble Atle Solberg foreslått.

**Vedtak: Valgt**

C Som varamedlem for 1 år, ble Olaug H Hoplen foreslått.

**Vedtak: Valgt**

---

Møtet ble hevet kl.: 21.10. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Bård Bergem Hauger /S/

Fører av protokollen

Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Protokollvitne 1

Navn: Elisabeth Hennem /S/



Oslo kommune  
**Plan- og bygningssetaten**

Hjorth arkitekter  
Neuberggata 7 A  
0367 OSLO

Dato: 01.02.2013

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

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

---

**FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 19**

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

---

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

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2013 av:*

*Jon Erik Reite Bang - Saksbehandler  
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang*

**Kopi til:**

Lars Falk Petersen, Vøyensvingen 19, 0173 OSLO, larsfp@gmail.com

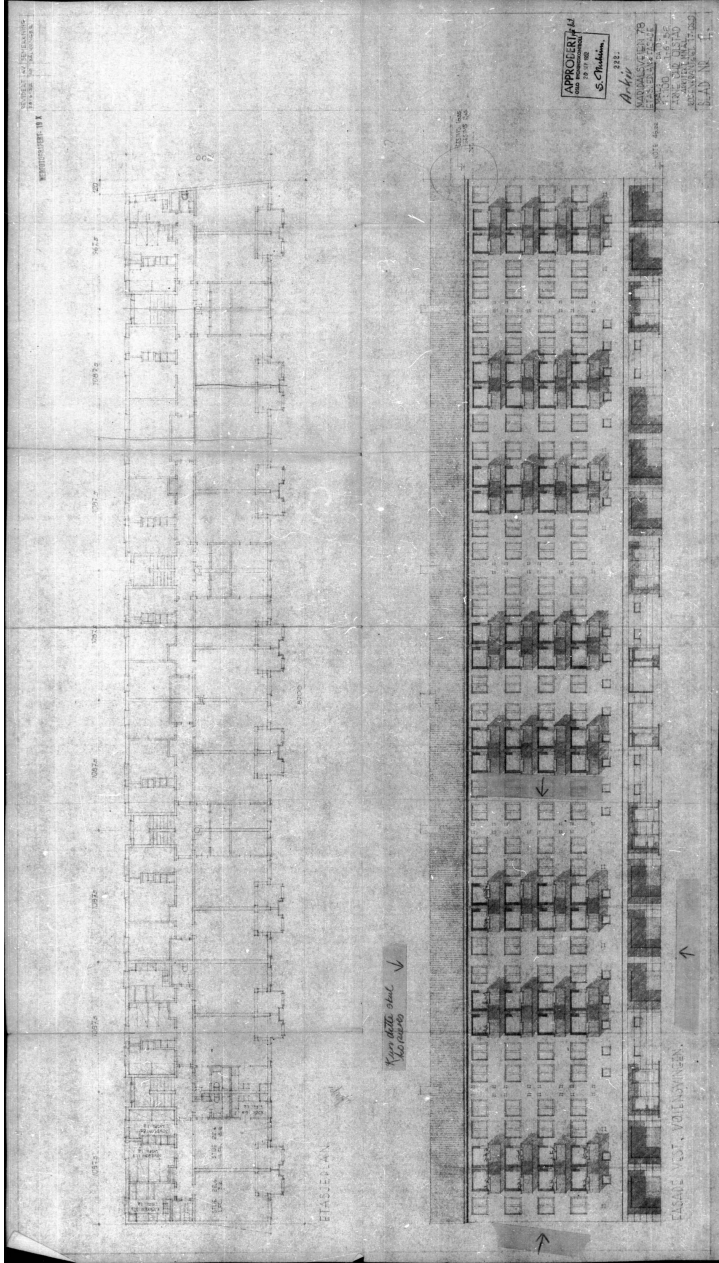
**Vedlegg:** Orientering om klageadgang



Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



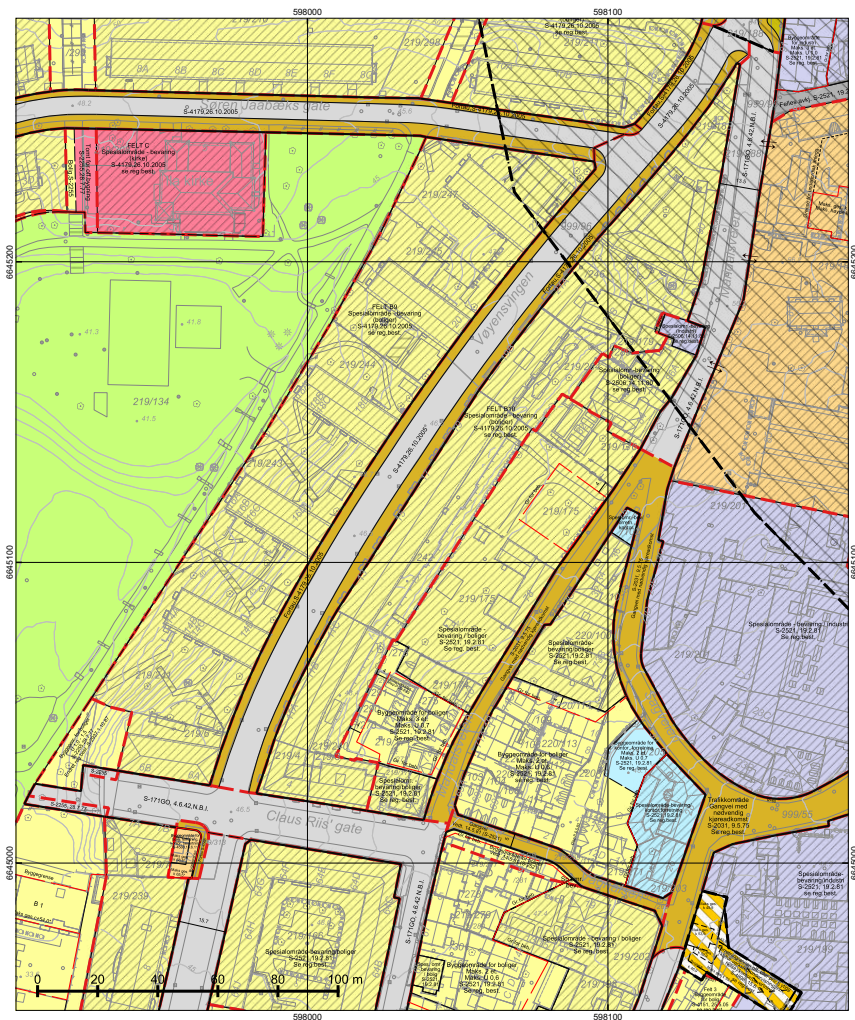




\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 22.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammensatt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 141527/ 86510223</p> <p>Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 219/242</p>		



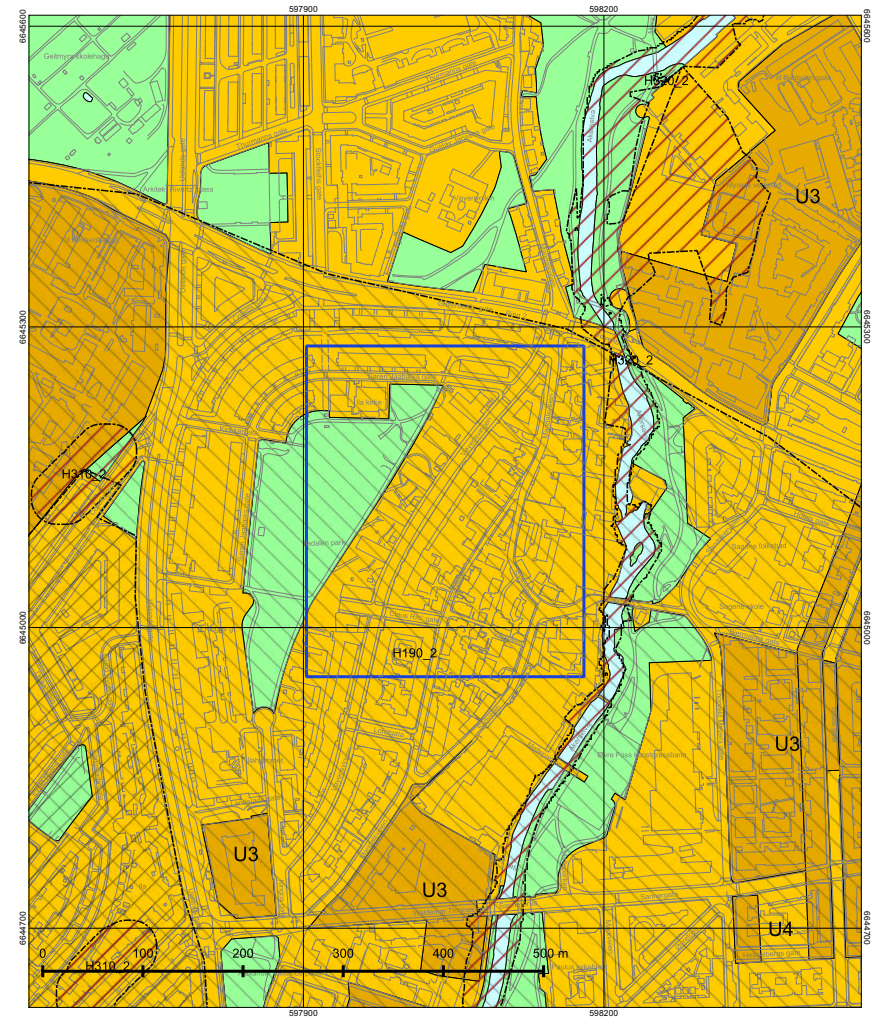
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 22.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammensatt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 141527/ 86510223</p> <p>Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 219/242</p>		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- ↑ Inn-/utkjøring
- 40 - Friområde/park
  - 70 - Felles avkjørsel
  - 110 - Bolig m.tilh.anlegg
  - 130 - Kontor m.tilh.anlegg
  - 140 - Bolig/forr./kontor
  - 150 - Industri m.tilh.anlegg
  - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 311 - Annet veiareal
  - 312 - Fortau
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
  - 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- 
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
  - 662 - Spesialområde bevaring kontor
  - 663 - Spesialområde bevaring industri
  - 664 - Spesialområde bevaring blandet
  - 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 
- RbBevaringGrense
  - /// RpAngittHensynSone
  - · - · - RpAngittHensynGrense
  - /// RpSikringSone
  - · - · - RpSikringGrense
- 
- 70 - Felles avkjørsel
  - 76 - Felles underjordisk anlegg
  - 312 - Fortau
  - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
  - 913 - Formåavgrensning
  - 925 - Gesimslinje
  - 930 - Reguleringslinje
  - 964 - Regulert u-gradgrense
  - Formålgrense
- 
- - - - - Pliangrense (gammel lov)
  - - - - - Pliangrense (ny lov)
- 
- - - - - RpRegulertHøyde
- 
- - - - - Grense for bebyggelse
  - - - - - Byggegrense
  - - - - - Byggegrense
  - - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 22.04.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32  
 PlottID/Best.nr: 141527/86510223  
 Deres ref.: 42404/LANIL@BMSNOP

### 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://of2.gbe.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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



PARKEN EIENDOMSMEGLING AS  
V/MAREN TOSTRUP  
WALDEMAR THRANES GATE 6  
0171 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 5-0053/25  
Vår referanse: 3702414/25964431  
Bestilling: C3 2025-03-17 (5) 113

Dato  
17.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekrefte kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301853	105	29.6.1953	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	219	242	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1953/301853/105  
Uthentet 2025-03-17 13:10

Side 1 av 4

1853 53  
29 juni  
FESTEKONTRAKT  
OG  
PANTEBREV.  
Stempelmerke kr. 1060.-  
patall original-instrumentet og kassert  
den 29.6. - 1953  
av *Bjorki i. F. diest*

Gnr. 2 19 Bnr. 242

Undertegnede  
Den Biermannske Skoles Legat, som grunneier, bortfester herved til medundertegnede, A/S Vøyensvingen 15, som fester, for et tidsrom av 99 - nittini - år fra 1. juni 1953 å regne, vår eiendom, matrikelnummer 15 til Vøyensvingen i Oslo. Eiendommen støter til Vøyensvingen og omfatter den del av vår eiendom, matrikelnummer 78 til Maridalsveien, som ifølge Oslo Byplankontors situasjonskart av 2. august 1952 kan bebygges med en boligblokk, og dessuten den grunn av samme eiendom som støter opp til boligblokkens østre bygge-linje inntil en avstand av 10 m. fra bygge-linjen. I syd og nord støter arealet til nabogrensene.  
Kart - og oppmålingsforretning vedrørende arealet er rekvirert. Omkostningene hermed bæres av festeren.  
Eiendommen bortfestes i den stand hvori den nu befinner seg, med alle tilliggende rettigheter og forøvrig på følgende betingelser:

1. Festeren overtar de bygninger på eiendommen som skal rives i forbindelse med byggingen av det festede areal og betaler herfor kontant kr. 15,000,- femten tusen kroner - innen 1. oktober 1953.
2. Festeren forplikter seg til etter anvisning av grunneieren å opparbeide som friareal den ubebyggede grunn på hele den opprinnelige eiendom, og til å anvende hertil inntil kr. 10,000,- - ti tusen kroner -.
3. Mulige refusjoner til kommunen eller andre for gateopparbeidelse mot Vøyensvingen betales av festeren.
4. Den årlige festeavgift skal utgjøre kr. 3,450,- - tre tusen firehundredeogfemti kroner - tilsvarende 3% - tre prosent - av den festede eiendoms verdi, kr. 115,000,- ifølge pristakst av 30. januar 1953. Takstomkostningene bæres av festeren.  
Såvel grunneier som fester kan, når 20 år er gått av festetiden og senere hvert tyvende år fremover, kreve avholdt ny pristakst eller annen offentlig verditakst over den festede eiendom. Verensstemmende med § 16 i kgl.res. av 19/12 1947. Festeavgiften blir da å beregne av den nye takst etter vanlig rente gjeldende på den tid, med virkning fra første forfall i den følgende tyve-årsperiode. Takstomkostningene bæres i tilfelle av den part som krever taksten.  
Festeavgiften betales i festetiden uoppfordret til grunneieren forskuddsvis hvert halvår, nemlig hver 1. juni og hver 1. desember, første gang 1. juni 1953. Betales ikke avgiften i rett tid, svares etterskuddsrente med 4½ % p.a.
5. Grunneieren skal for sitt krav på festeavgift i henhold til nærværende kontrakt ha 1. prioritet i tomten med påstående bebyggelse for 1 år foruten retten til fremtidig avgift.
6. Alle skatter og avgifter som i festetiden pålegges den festede eiendom og den bebyggelse som blir oppført på eiendommen, skal betales av festeren.



Ad 1853.


7. Festeren har i festetiden rett til å bebygge og utnytte eiendommen i den utstrekning han finner formålstjenlig og som kan godkjennes av bygningsmyndighetene.
8. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin rett etter nærværende kontrakt tillike med de på eiendommen stående bygninger.
9. Såfremt festeren overdrar sin rett, inntre den nye fester i den eldres rettigheter og forpliktelser overfor grunneieren.
10. Dersom to på hinannen følgende forfaldne halvårslige avgiftsterminer ikke betales innen 1 - en - måned etter at skriftlig varsel til festeren med frist som nevnt er gitt, er grunneieren berettiget til å anse festet for brutt og til uten lovmål og dom å sette festeretten med bygninger til tvangsauksjon, idet festeren i så fall frafaller retten til frist etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse av tvangsauksjon etter samme lovs § 111. I tilfelle som foran nevnt har dog de som har tinglyste rettigheter i den på eiendommen stående bebyggelse, krav på underretning i rekmandert brev om de misligholdte forpliktelser, forsåvidt deres adresse er kjent eller kan bringes på det rene. Nevnte rettighavere har deretter rett til å inntrø i festekontrakten mot senest 1 - en - måned fra mottatt underretning å fremsette krav herom og samtidig å erlegge skyldig avgift med reuter og påløpne omkostninger. Den dårligst prioriterte har første rett.
11. Ved festetidens utløp kan grunneieren etter valg enten innløse de på eiendommen stående bygninger etter offentlig verditakst eller fornye festekontrakten for nye 99 - nittini - år mot årsavgift etter offentlig takst. Ønsker i siste fall festeren ikke å fornye festet, skal han straks og uten utgift for grunneieren fjerne den på eiendommen stående bebyggelse.
12. Oppstår der mellom partene tvist om fortolkningen av nærværende kontrakt eller forhold som omhandles i kontrakten, blir tvisten med bindende og endelig virkning å avgjøre av en voldgiftsrett med tre medlemmer, som alle oppnevnes av Justitiarius i Oslo Byrett. Voldgiftsretten avgjør i tilfelle også hvem som skal bære voldgiftsomkostningene.
13. Utgifter til stempel og tinglysning samt øvrige vanlige utgifter i anledning opprettelsen av nærværende kontrakt bæres av festeren.
14. Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen på tomta skal: Tomta ikke kunne forlanges ryddet. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift), så fremt han har betinget seg panterrett i bygningen for festeavgiften.

Oslo, den 15/6 1953.

Som grunneier:	Som fester:
Den Biermannske Skoles Legat	A/S Vøyensvingen 15
H.Thoresen Henry Olsen.	Annfin Knudsen, Sv. Taije-Andresen
	Ragna Vormstad Egil Flaatin
	Harry Johansen.
	Undertegnede bekrefter at
	egenhendig har underskrevet foranstående festekontrakt i
	mitt/vårt nærvær, og at de er over 21 år.
Halvor Erichsen, o.r.sakfører.	Haakon Hoel
	Jens P...

Bill.: Firma-attest av 24.4.53 hvoretter A/S Vøyensvingen 15, reg. 22.4. 1953, styres av Harry Johansen, Ragna Vormstad, Arnfin Knudser formann, Egil Flaatin og Sverre Taije Andresen, varamann: Alf Andersen, og at selskapets firma tegnes av styret. 2. Bekr. av 30.4.53 vedk. Den Biermannske Skoles legatstyre.





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bislett

**Thereses gate 14 B, 0452 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park 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

**[nordvikbolig.no/kontorer/bislett](http://nordvikbolig.no/kontorer/bislett)**

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.

**489 56 666**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Vøyensvingen 15 0458 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 242 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



