

# Vøyensvingen 16D

ALEXANDER KIELLANDS Plass

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 29/36 kvm  
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



# Vøyensvingen 16D

**Lys og flott 2-roms toppleil. m/balkong og fantastiske solforhold v/llaparken. Vv. og bredbånd inkl. Vinduer 2026. Heis.**

Adresse	Vøyensvingen 16D 0458 OSLO
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 281 549,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 4 281 539,-
Fellesutgifter	Kr 5 399,-
BRA-i/BRA Total	29/36 m <sup>2</sup>
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1953
Soverom	1
Etasje	5

Notar har gleden av å presentere Vøyensvingen 16 D - En herlig leilighet beliggende i 5 etg. med heis i en stille oase med lladalen som nærmeste nabo. Her får du en gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning, samt fantastisk sol og utsikt fra den herlige balkongen.

Her får du en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og entré.

Kort om boligen:

- Vinduer/balkongdør fra 2026
- IN-ordning på 1 lån - nye felleskost. kr. 4.585,-
- Sydvendt balkong
- Vv. og bredbånd inkl.
- Heis
- God takhøyde 2,6 m
- Felles vaskeri/sykkelskur
- To store boder på 7 kvm
- Vakre grøntarealer omkranser eiendommen
- Kort avstand til off.transport/matbutikk
- Attraktiv og urban beliggenhet med nærhet til alt!

Perfekt for førstegangskjøper eller et par. Ta med flyttelasset og flytt rett inn!

## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



### Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner  
986 44 988 / carolina@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	15
Nøkkelinformasjon	16
Plantegning	33
Vedlegg	35
Budgivning	152

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



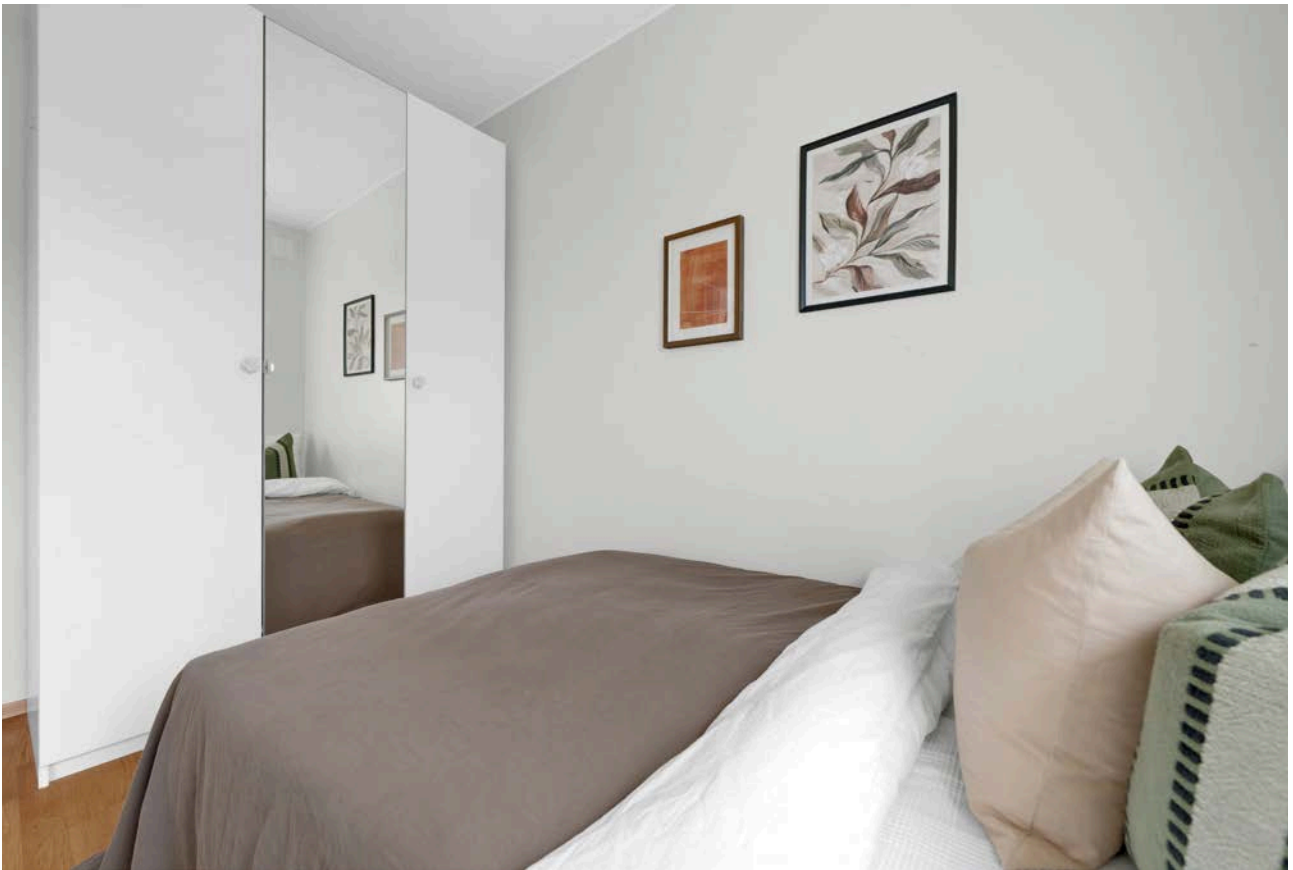


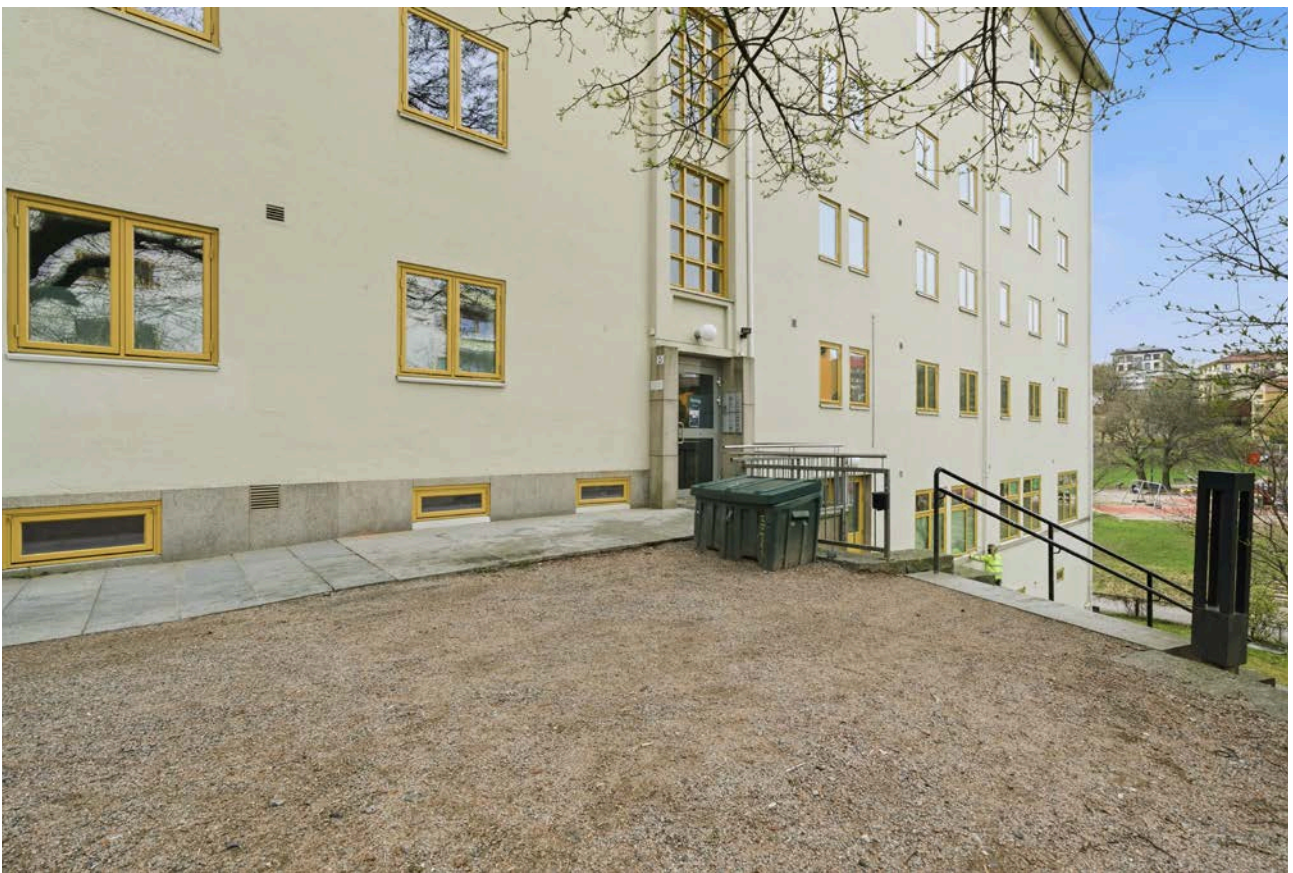














Borettslaget har felles vaskeri



Det er også sykkelskur i borettslaget



# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Vøyensvingen 16 D tilbyr en sjelden kombinasjon av ro og sentralitet her bor du skjermet fra byens puls, samtidig som Grünerløkka, St. Hanshaugen, Sagene og Alexander Kiellands plass ligger rett rundt hjørnet. Med Iladalen som nærmeste nabo er dette en adresse for deg som vil ha det grønne og det urbane på samme tid.

Alt du trenger i hverdagen ligger innen kort gangavstand. Nærmeste dagligvare er Joker Ila, som i tillegg er søndagsåpent praktisk for de dagene du trenger å handle utenom vanlig åpningstid. Kiellands Hus ved Alexander Kiellands plass byr på Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopolet, apotek, bokhandel og fargehandel samlet på ett praktisk sted. Rett i nærheten finner du også sjarmerende Lofthus Samvirkelag Tranen, en ekte nabolagsfavoritt som dufter av nybakt brød på dagtid og serverer krispy pizza på kveldstid. Og for de virkelig gode kulinariske opplevelsene er Mathallen på Vulkan bare en liten spasertur unna.

Selve boligområdet har en gjennomtenkt arkitektur med røtter i mellomkrigstidens idealer om sunne og lyse hjem. De frittstående lavblokkene ble tegnet for å sikre maksimalt lysinnslipp, god luft sirkulasjon og romslige grøntarealer kvaliteter som er like ettertraktede i dag. Fra leiligheten ser du rett ned i Iladalen, en av Oslos mest naturskjønne parker, midt i byen.

Friluftsliv er aldri langt unna. Iladalen, Voldsløkka og Akerselva gir deg vakre turveier og naturopplevelser i umiddelbar nærhet, mens treningssentrene SATS, Fresh Fitness, Sagene Squash og Crew sørger for at innendørsaktiviteter er like lett tilgjengelig. Leiligheten har også god kollektivtilgang til en rekke fremtredende utdanningsinstitusjoner som Handelshøyskolen BI, Arkitektthøyskolen i Oslo, KHIØ, Westerdals, OsloMet og Juridisk fakultet.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vøyensvingen 16D, 0458 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

17-0011/26

### SELGER

Thomas Conrad Hirsch

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 219, bruksnummer 243, andelsnr. 515 i Vøyensvingen borettslag med orgnr.: 986122362 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

G

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 1.522 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er en romslig og opparbeidet fellestomt tilknyttet boligbebyggelse i et etablert boligområde. Arealet er hovedsakelig svakt skrånende og fremstår som grønt og parkmessig opparbeidet, med plenarealer, trær og beplantning som gir et åpent og trivelig bomiljø. Terrenget er tilpasset bebyggelsen og gir gode lys- og solforhold for boligene. Utearealene er variert utformet og inkluderer både grønne oppholdsarealer og tilrettelagte fellesfunksjoner. Det finnes leke- og aktivitetsområder på tomten, herunder lekeplass og ball-/aktivitetsflate, som

bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangstier og interne adkomstveier er etablert og gir ryddig og trygg ferdsel mellom bygningene og nærområdet. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonell, med naturlig tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, og området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett samt øvrig teknisk infrastruktur.

#### TAKST

Tilstandsrapport datert 28.01.2026. utført av Christian Amundsen.

#### BYGGEÅR

1953

#### BYGEMÅTE

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Konstruksjonen består av plasstøpte betongdekker og bærende betongvegger.

Ytterveggene er utført i betong med fasadeløsninger tilpasset byggeperioden og isolasjonsnivå etter datidens standard.

Takkonstruksjonen er utført som et saltak og er tekket med stål- eller aluminiumsplater.

Etasjeskillerne er av betong. Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Det er i tillegg montert en balkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken.

Fra stuen er det adkomst til en sydvendt balkong. Balkongen er oppført i en betong- og stålkonstruksjon, med tre- og PVC-heller på dekket. Rekkverket er i stål og fasadeplater. Trapper og sjakter er utført i betong som en integrert del av byggets bæresystem.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Leiligheten har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system fra 2006. Fordelerstokk er plassert i veggkonstruksjonen på badet, med hovedstoppekran på samme sted. Det er etablert synlig avløpsrør fra kassen for å synliggjøre en eventuell lekkasje. Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør i plast fra 2006. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.
- Ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i yttervegg.
- Oppvarming: Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, og for øvrig elektrisk oppvarming.
- Varmtvannstank: Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i korridor. Anlegget har en hovedsikring på 40 amp og 4 kurser.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige dører

Avvik: Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

- Våtrom - 5.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken - 5.ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da vann kan trenge ut av varerøret og inn i konstruksjonen.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Minimalt med spor av svertesopp i silikonefuger etter grundig vask

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: El- tilsyn utført av Elvia Tilsyn i 2025. Ikke funnet avvik. Sak avsluttet. El- kontroll utført av Elektro 365. Rapport følger salgsdokumentene.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Takst og Vinduspesialisten

Beskrivelse: Utskifting av vinduer og verandadør 2026 i regi av borettslaget.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja

Beskrivelse: El-rapport som redegjort for over og byggteknisk tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med salget

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2006:

- Leiligheten har et oppgradert bad fra 2006, utført i regi av borettslaget, med flislagt gulv og vegger.
- Leiligheten har innvendige avløpsrør og vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system fra 2006, med fordelerstokk plassert i veggkonstruksjon på bad.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Nye 3-lags vinduer, og balkongdør Utført i regi av borettslaget

2025:

- Utbedring og vedlikehold av tak som har hatt hull, løse beslag og div. rusk som har stått i fare for å ramle ned.

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

2024:

- Sanering etter brann i nr 16.
- Nytt brannalarmanlegg Ferdigstilt og i drift.

2023:

- Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18

### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring (boliger) og området rundt er regulert til friområde (park), spesialområde - bevaring (kirke), spesialområde bevaring (boliger), vei, gangvei, mm.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er:

KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser - Vedtaksdato: 22.04.2009

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er:

S-4179 - ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser - Vedtaksdato: 26.10.2005

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se [byantikvaren.oslo.kommune.no](http://byantikvaren.oslo.kommune.no). Boligen er kommunalt listeført som enkeltminne bygning.

Pågående byggesaker i området:

202507414 - Vøyensvingen 15 - utskifting av utvendig vann og avløp - Siste dok. 11.11.2025

202509217 - Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig - Siste dok. 20.02.2026

202507332 - Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger - Siste dok. 02.12.2025

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner i de fleste rom og varmekabler på bad.

### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Obosoppenet er borettslagets leverandør av bredbånd og er inkludert i felleskostnadene.

### PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 5 940,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### BEBYGGELSE

Boligbygg med flere boenheter

## ADGANG TIL UTLIEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for "innsetting av vinduer og innvendig ombygging" i Vøyensvingen 16 C, datert 10.05.2019.

Det foreligger ferdigattest for "nye vinduer og dører" i Vøyensvingen 16 B, datert 09.01.2024.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for Vøyensvingen 16, datert 26.06.1945.

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring" i Vøyensvingen 16, datert 02.06.2008.

Det foreligger ferdigattest for "montering av brannalarmanlegg" i Vøyensvingen 14, 16 og 18, datert 14.04.2025.

## RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## INNHold

Leiligheten ligger i 5. etasje og har et bruksareal på 36 m<sup>2</sup>, inkludert en sydvendt balkong på 3,5 m<sup>2</sup>. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, bad og soverom. Badet er oppgradert i 2006, og kjøkkenet har moderne innredning med integrerte hvitevarer.

Leiligheten disponerer også en loftsbod på 4 m<sup>2</sup> og en kjellerbod på 3 m<sup>2</sup>, samt tilgang til borettslagets sykkelkur, fellesvaskeri i samme etasje og øvrige fellesarealer.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen.

## STANDARD

Entré - Velkommen hjem!

Innbydende inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Det er montert dørcalling.

Kjøkken i åpen og sosial løsning mot stuen:

Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og har en sosial planløsning med praktisk frokostbenk.

Innredningen har glatte, gråmelerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask i rustfritt stål samt

tilhørende blandebatteri. Det er montert belysning under overskapene og børstet stålplate på vegg over benken.

Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, i tillegg til frittstående kjøle-/

fryseskap. Ventilator med kullfilter er integrert i skap over koketoppen.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og innbydende atmosfære.

Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til sofa, TV-møblement samt et hyggelig spisebord.

Fra stuen har du direkte utgang til en herlig sydvendt balkong på 3,5 m<sup>2</sup> som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet. Her har du plass til å møblere med hyggelig kaffe-sett, grønne planter og en grill.

Bad:

Badet ble oppgradert i regi av borettslaget i 2006. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske

varmekabler, samt himling med malte plater og downlights. Innredningen består av veggmontert servant med

blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjhjørne med dusjforheng samt veggmontert

blandebatteri. Ventilasjonen er løst med mekanisk avtrekksvifte i himlingen og tilluft via spalte under døren.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderobeskap og annet ønsket inventar. Rommets store vindusflater gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

Innvendige overflater

Gulv: Trestavs parkett.

Vegger: Malte vegger i betong.

Himling: Malte gipsplater med downlights i entréen. Resterende himlinger har malt betongdekke.

#### **HVITEVARER**

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### **INNBO OG LØSØRE**

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 29 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 36 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 29 m<sup>2</sup> Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Kjellerbod og loftsbod

TBA fordelt på etasje

5. etasje

4 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### FELLESKOSTNADER

Kr. 5 399,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikringer, honorarer, mm.

Herav:

Felleskostnader drift: 2 069 kr

Felleslån varmepumpe - Avdrag: 46 kr

Felleslån brannvarsling - Avdrag: 41 kr

Husleietillegg fellesstrøm nr. 16 og 18: 375 kr

IN-lån - Avdrag: 494 kr

Felleslån 1 - Renter: 561 kr

Avdrag vinduslån: 73 kr

IN-lån - Renter: 320 kr

Felleslån 1 - Avdrag: 866 kr

Felleslån varmepumpe - Renter: 45 kr

Felleslån brannvarsling - Renter: 41 kr

Renter vinduslån: 269 kr

Bredbånd: 199 kr

Det er etablert et energitillegg som faktureres sammen med felleskostnadene.

Tillegget er basert på forventet og historisk forbruk av strøm/fjernvarme til oppvarming og varmtvann.

Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Andre relevante opplysninger: Eiendomsskatt faktureres separat og viderefaktureres til eier normalt i mai og september.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi

forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 097 763,- som primærbolig for 2025

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 391 053,- som sekundærbolig for 2025

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 3 990 000,- (Prisantydning)

kr. 281 549,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 4 271 549,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 281 539,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

05.05.1948 - Dokumentnr: 1948/301436-1/105 - Erklæring/avtale  
vedr. begrensninger i utleiemulighetene m.v.  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1993 - Dokumentnr: 1993/5472-1/105 - Rettighet  
Rettighetshaver: SKINNARLAND KNU  
FØDT: [personnummer fjernet]  
LEIEAVTALE  
LEIETID FRA 1/10-91.??? ?KKE SIES OPP AV UTLEIER.  
LEIE PR MÅNED KR 1.127,33 SOM KAN REGULERES.  
RETT TIL FREMLEIE U/SAMTYKKE AV UTLEIER.  
Med flere bestemmelser

31.01.1994 - Dokumentnr: 1994/6065-1/105 - Rettighet  
Rettighetshaver: THORE HERAMB  
LØPENR: 1176517

LEIEAVTALE

Mnd.leie kr. 1.077,22

Leietid fra 01.10.91. Kan ikke sies opp av utleier.

Med flere bestemmelser.

12.08.2003 - Dokumentnr: 2003/49751-1/105 - Rettighet

Rettighetshaver: MOSEBEKK TARJEI

LØPENR: 7207518

LEIEAVTALE

Leie 1.440 pr. mnd

Med flere bestemmelser

12.08.2003 - Dokumentnr: 2003/49762-2/105 - Transport av rettighet

FRA: MOSEBEKK OLAF

FØDT: [personnummer fjernet]

TIL: MOSEBEKK TARJEI

LØPENR: 7207518

16.03.2005 - Dokumentnr: 2005/17497-1/105 - Fellesobl. for bor.innsk.

Beløp: NOK 18 000 037

Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL

LØPENR: 6909261

Gjelder denne registerenheten med flere

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2005/75910-1

09.11.2005 - Dokumentnr: 2005/75910-1/105 - Pantedokument

Beløp: NOK 85 100 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2025 - Dokumentnr: 2025/21297-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

Gjelder denne registerenheten med flere

ELEKTRONISK INNSENDT

08.01.2025 - Dokumentnr: 2025/24634-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 900 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

Gjelder denne registerenheten med flere

ELEKTRONISK INNSENDT

08.01.2025 - Dokumentnr: 2025/24638-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 21 600 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthever: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551  
Gjelder denne registerenheten med flere  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### GRUNNBOKSDATO

07.04.2026

#### FORSIKRINGSSLSKAP

Gjensidige

#### POLISENUMMER

89112257

#### OM BORETTSLAGET

Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger og ingen næringslokaler. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 986 122 362. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Selskapets hjemmeside er [www.voyensvingen.no/](http://www.voyensvingen.no/).

Vaktmesterfirma er Vaktmester Andersen. Kontaktperson: Øyvind. E-post: [oyvind@vaktmesterandersen.no](mailto:oyvind@vaktmesterandersen.no).

#### Fellesvaskerier:

Styret har rutinemessig oppfølging av vaskemaskiner og tørketromler. Om maskiner ikke fungerer som de skal, send e-post til styret med én gang, så blir dette vanligvis utbedret innen få dager. Det er viktig for alles trivsel at vaskeriene ikke er i drift på nattestid. Det er viktig at tømning av lofiltere og andre instruksjoner følges nøye. Slurv med dette er årsak til mange frustrasjoner, reparasjoner og tette sluk.

Styret opplyser på e-post 09.04.2026 følgende:

"Pågående vindusutskifting vil føre til noe ytterligere refulering av fellesgjeld når sluttoppgjør er ferdig. Fellesgjeld har økt gradvis i takt med utbetaling av lån og det meste av økningen har allerede funnet sted. Også noe reduksjon kommer når utbetaling av innvilget klimatilskudd kommer"

#### Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtok å gi styret fullmakt til å igangsette bestilling med utvidelse av brannalarmanlegget med en kostnadsramme inntil kr. 1 600 000,-.
- Generalforsamlingen vedtok samtidig å gi styret fullmakt til å ta opp lån inntil kr 1 600 000,- til å finansiere utvidelse av brannalarmanlegget ved behov for å lånefinansiere tiltaket.
- Det ble enstemmig vedtatt at det legges til et nytt og tredje punkt i vedtektenes kapittel 7: 'I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energifkostnadene skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte: - Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk. - Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk. - Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk. Styret vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk. - Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk.'

#### Pågående saker:

- Sanering etter brann i nr 16: Ferdigstilt.
- Nytt brannalarmanlegg: Ferdigstilt og i drift. Årlig ettersyn har avdekket behov for en del justeringer som skal bekostes av leverandør.
- Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18: Ferdigstilt ca. et år på overtid ifht avtale. Kostnad inkludert prosjektledelse er ca kr. 2 000 000,-.
- Vindusutskifting: Prosjektet er ferdigstilt, med unntak av noen få feil-leveranser som må byttes, noe utv. murarbeid, opprydning og sluttoppgjør. Endelig kostnad inkludert prosjektledelse ser ut til å bli ca kr 12 725 000,-

inkludert mva.

- Tvil om baderomsmembran, skader i 2 bad og konflikt med utførende foretak.
- Callinganlegg: Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres.
- Vaskerom: Kartlegging igangsatt for å finne ut hva som evt. bør utbedres.

Vaskeri brukes etter styrets bestemmelser.

#### **ANDEL FELLESGJELD**

Kr. 281 549,- pr. 31.12.2025

#### **KOMMENTAR FELLESGJELD**

Lån med lånenummer: 15160111760 har IN-ordning. Ved nedbetaling av fellesgjeld av dette lånet vil felleskostnadene bli redusert til kr. 4.585,-

Se "lånebetingelser fellesgjeld" for ytterligere informasjon.

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-04-2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 01-04-2026: kr 7912039

Andel av saldo: kr 76710

( siste termin 31-03-2036 )

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 15160111051, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-04-2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 01-04-2026: kr 19387406

Andel av saldo: kr 134595

( siste termin 30-03-2036 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16369097842, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-04-2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 01-04-2026: kr 1084848

Andel av saldo: kr 10810

( siste termin 30-12-2039 )

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16369097826, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01-04-2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 01-04-2026: kr 1443731

Andel av saldo: kr 9690  
( siste termin 30-12-2039 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16369097834, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 01-04-2026: 5.25% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 117  
Saldo per 01-04-2026: kr 9178014  
Andel av saldo: kr 61601  
( siste termin 30-06-2055 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (2 274 570,-)

Årsresultat for 2025: -7 593 064,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen vedtok å gi styret fullmakt til å igangsette bestilling med utvidelse av brannalarmanlegget med en kostnadsramme inntil kr. 1.600.000,-.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Felles ladefasiliteter for el.sykkel og el.sparkesykkel: Styret foreslår å benytte inntil kr 100.000,- for å etablere låsbare ladeskap og ladeplasser.

Fornyelse av belyningsutstyr i fellesareal: Det foreslås å benytte inntil kr 300.000,- på utskifting av belyningsanlegg i fellesarealer.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### **SIKRINGSFOND**

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes Sikringsfond fra Norske Boligbyggelag dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Boligbyggelaget USBL

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

#### **DYREHOLD**

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

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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

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

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

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

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

Markiser, paraboler etc. er ikke tillatt da bygningene er på byantikvarens gule liste.

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

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

Meldinger fra borettslagenes styrer eller forretningsfører gjennom skriv eller oppslag gjelder på samme måte som husordensregler.

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

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

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Alt arbeid som krever autorisasjon skal utføres av fagkyndig personell.

Dokumentasjon av autorisasjon skal framlegges ved forespørsel.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rør nettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktspærre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk.

Styret skal samtidig med fagmann varsles uten opphold for utbedring.

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

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

Det avholdes dugnad i borettslaget.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Styret opplyser på e-post 09.04.2026 følgende:

"Pågående vindusutskifting vil føre til noe ytterligere refulering av fellesgjeld når sluttoppgjør er ferdig. Fellesgjeld har økt gradvis i takt med utbetaling av lån og det meste av økningen har allerede funnet sted. Også noe reduksjon kommer når utbetaling av innvilget klimatilskudd kommer".

Selger opplyser at den ene lampen på badromsskapet slukker av og til. Men den fungerer per nå.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivning.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

23.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS  
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

## MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner  
Epost: carolina@notar.no  
Mobil: 986 44 988

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.10% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 18 900,-	(inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2 500,-)	kr. 0,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 500,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr	kr. 3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. 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 meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

Tilstandsrapport, datert 08.04.2026  
Egenerklæring, datert 01.04.2026  
Megleropplysninger, datert 01.04.2026  
Årsberetning  
Vedtekter  
Husordensregler  
Energattest  
Nabolagsprofil  
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022  
Tilbehørsliste  
Help Boligkjøperforsikring  
Forbrukerinformasjon om budgivning  
Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

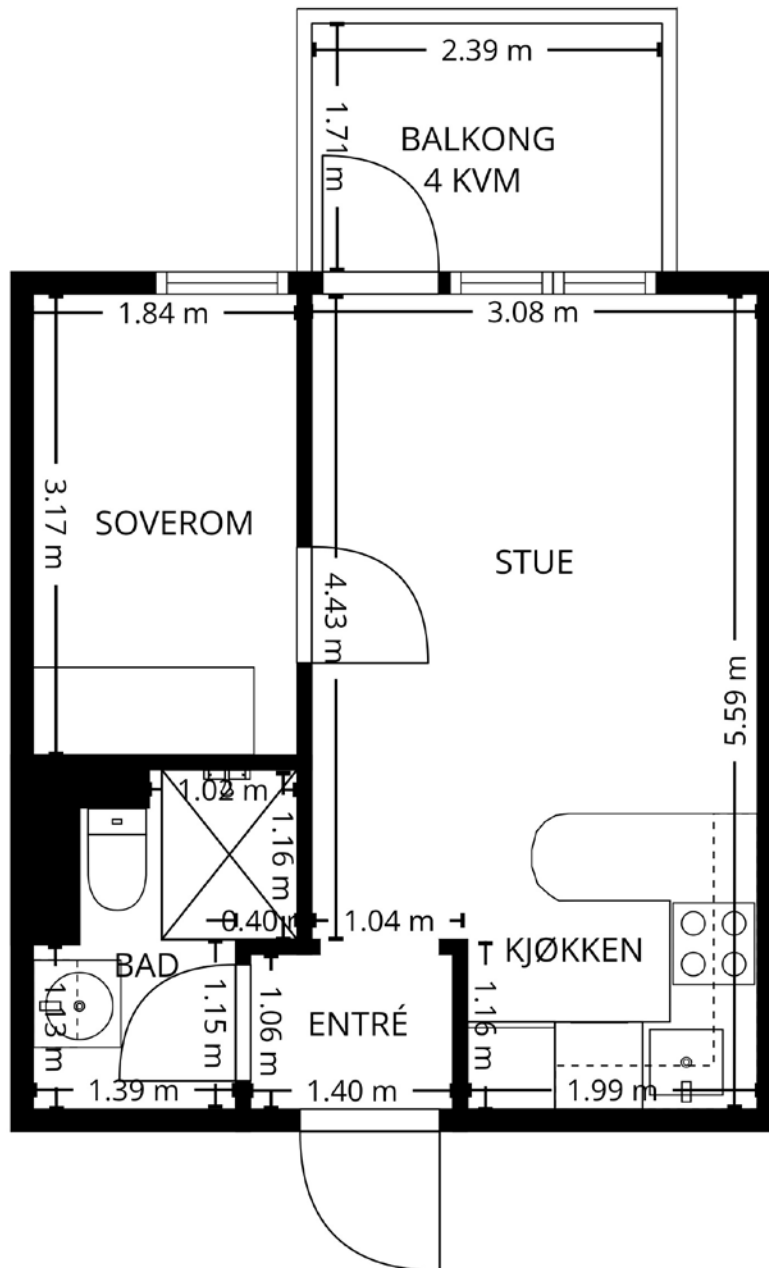
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning

VØYENSVINGEN 16 D 0458 OSLO  
BRA-I: 29 KVM



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

VØYENSVINGEN 16D

Tilstandsrapport, datert 08.04.2026

Egenerklæring, datert 01.04.2026

Megleropplysninger, datert 01.04.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring


Forbrukerinformasjon om budgivning


Budskjema

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Vøyensvingen 16 D, 0458 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 219, bnr. 243

# Andelsnummer 515

**Sum areal alle bygg: BRA: 36 m<sup>2</sup> BRA-i: 29 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21049-1863

Eiendomsverdi ref nr: HU1699

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



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.

# Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksring, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen  
Uavhengig Takstingeniør  
christian@amundsentaksering.no  
957 25 844



# 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 etter 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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
- løvsøre 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

2-roms borettslagsleilighet med balkong, beliggende i 5. etasje med et bruksareal BRA-I på 29 m<sup>2</sup>, oppført i 1953.

## Planløsning:

Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Romhøyden i stuen er målt til 260 cm. Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod på 4 m<sup>2</sup> og en kjellerbod på 3 m<sup>2</sup> (BRA-E).

## Balkong:

Fra stuen er det adkomst til en sydvendt balkong på 3,5 m<sup>2</sup>. Balkongen er oppført i en betong-/stålkonstruksjon, hvor det er lagt tre og PVC-heller på dekke, samt et rekkverk i stål og fasadeplater.

## Kjøkken:

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen av ukjent alder.

## Bad:

Leiligheten har et oppgradert bad fra 2006, utført i regi av borettslaget, med flislagt gulv og vegger.

## Tekniske installasjoner:

Leiligheten har innvendige avløpsrør og vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system fra 2006, med fordelerstokk plassert i veggkonstruksjon på bad. Hovedstoppekran er plassert samme sted. Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, med tilluft via ventiler i yttervegger. Oppvarming skjer med varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming med panelovner eller tilsvarende løsninger. Leiligheten har felles varmtvann, inkludert i fellesutgiftene. Sikringsskapet er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer. Elektro365 AS har gjennomført en utvidet elkontroll av det elektriske anlegget.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

## Generell beskrivelse av bygget:

Bygget er oppført i 1953 med bærende konstruksjoner i betong, som var en vanlig og anerkjent byggemåte for boligblokker fra denne perioden. Konstruksjonen består typisk av plasstøpte betongdekker og bærende betongvegger, som gir god bæreevne, stabilitet og brannmotstand. Yttervegger er utført i betong, med fasadeløsninger tilpasset byggeperioden og isolasjonsnivå etter datidens standard. Etasjeskillere i betong bidrar til god stivhet i bygget og relativt gode lydforhold mellom etasjer. Trappe- og eventuelle sjakter er utført i betong som en integrert del av byggets bæresystem. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med stål-/aluminiumsplater. Vinduer er utført i tre med 3-lags isolerglass, installert i 2026, noe som gir forbedrede varme- og lydisolerende egenskaper. Det er også montert balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra stue/kjøkken med utgang til

balkong, installert i 2026.

## Om tomten:

Tomten er en romslig og opparbeidet fellestomt tilknyttet boligbebyggelse i et etablert boligområde. Arealet er hovedsakelig svakt skrånende og fremstår som grønt og parkmessig opparbeidet, med plenarealer, trær og beplantning som gir et åpent og trivelig bomiljø. Terrenget er tilpasset bebyggelsen og gir gode lys- og solforhold for boligene. Utearealene er variert utformet og inkluderer både grønne oppholdsarealer og tilrettelagte fellesfunksjoner. Det finnes leke- og aktivitetsområder på tomten, herunder lekeplass og ball-/aktivitetsflate, som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangstier og interne adkomstveier er etablert og gir ryddig og trygg ferdsel mellom bygningene og nærområdet. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonell, med naturlig tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, og området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett samt øvrig teknisk infrastruktur.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, installert i 2026.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 40 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong, installert i 2026.

Fra stuen er det adkomst til en sydvendt balkong på 3,5 m<sup>2</sup>. Balkongen er oppført i en betong-/stålkonstruksjon, hvor det er lagt tre og PVC-heller på dekke, samt et rekkverk i stål og fasadeplater.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte vegger i betong.
- Himlinger: Malte gipsplater med downlights i entréen, resterende himlinger har malt betongdekke.

# Beskrivelse av eiendommen

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stuekjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten er utstyrt med slette finerdører av ukjent alder.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har et oppgradert bad fra 2006, utført i regi av borettslaget.

Rommet har flislagte vegger og gulv, med elektriske varmekabler. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen omfatter en veggmontert servant med tilhørende blandebatteri samt et speilskap med belysning. Dusjsonen er etablert i hjørnet med dusjforheng og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert et gulvstående toalett. Ventilasjonen ivaretas via en mekanisk avtrekksvifte i himlingen.

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt søk etter fukt på veggflater, uten å påvise noen unormale forhold.

\*Gjeldende byggeforskrift er TEK97.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen av ukjent alder.

Innredningen har glatte gråmelerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert belysning under overskap og børstet stålplate på vegg over benk. Integreerte hvitevarer fra inkluderer en induksjonstopp, stekeovn og en oppvaskmaskin under benkeplate, i tillegg til et frittstående kjølfrysenskap. Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i skap over platetoppen.

\*Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølger. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system fra 2006, med fordelerstokk plassert i veggkonstruksjonen på badet. Det er etablert synlig avløpsrør fra kassen for å synliggjøre en eventuell lekkasje. Hovedstoppekran er plassert på samme sted.

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra 2006. Tilkomst for

staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i yttervegg.

Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende

Leiligheten har varmtvann inkludert i fellesutgiftene.

Leilighetens sikringskap er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp  
Kurser 4

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet elkontroll i forbindelse med salget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er en romslig og opparbeidet fellestomt tilknyttet boligbebyggelse i et etablert boligområde. Arealet er hovedsakelig svakt skrånende og fremstår som grønt og parkmessig opparbeidet, med plenarealer, trær og beplantning som gir et åpent og trivelig bomiljø. Terrenget er tilpasset bebyggelsen og gir gode lys- og solforhold for boligene. Utearealene er variert utformet og inkluderer både grønne oppholdsarealer og tilrettelagte fellesfunksjoner. Det finnes leke- og aktivitetsområder på tomten, herunder lekeplass og ball-/aktivitetsflate, som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangstier og interne adkomstveier er etablert og gir ryddig og trygg ferdsel mellom bygningene og nærområdet. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonell, med naturlig tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, og området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett samt øvrig teknisk infrastruktur.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav, men det er ikke krav om utbedring.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

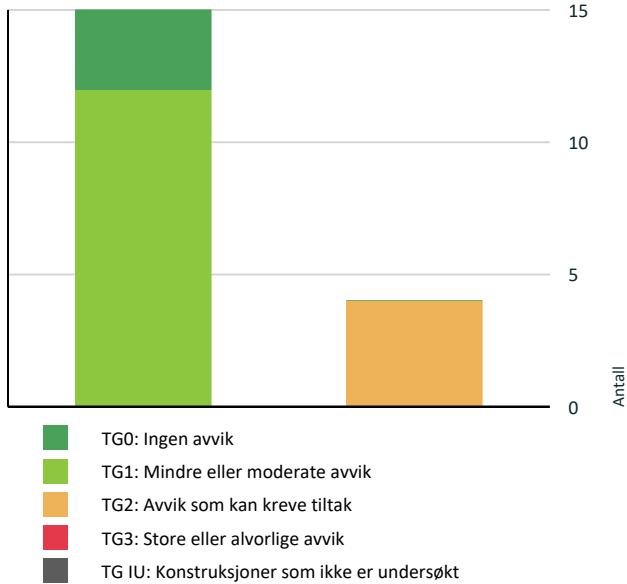
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Endringer som flytting av kjøkken og etablering av nytt soverom kan være søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det anbefales at forholdet avklares nærmere med borettslaget og kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**!** **Kjøkken > 5.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

**!** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### **!** TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
- Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

**!** **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da vann kan trenge ut av varerøret og inn i konstruksjonen.

**!** **Våtrom > 5.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1953

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Benyttes til boligformål.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026	Nye 3-lags vinduer, og balkongdør	Utført i regi av borettslaget
------	-----------------------------------	-------------------------------

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

**Beskrivelse**  
Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass, installert i 2026.

Nivå av analysen:  
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

**Årstall:** 2026      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### TG 0 Dører

**Beskrivelse**

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 40 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 3-lags glass i stue/kjøkken med utgang til balkong, installert i 2026.

Nivå av analysen:  
Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

**Årstall:** 2026      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Fra stuen er det adkomst til en sydvendt balkong på 3,5 m<sup>2</sup>. Balkongen er oppført i en betong-/stålkonstruksjon, hvor det er lagt tre og PVC-heller på dekke, samt et rekkverk i stål og fasadeplater.

Nivå av analysen:  
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, plattning eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte vegger i betong.
- Himlinger: Malte gipsplater med downlights i entréen, resterende himlinger har malt betongdekke.

Nivå av analysen:  
Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stuekjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med slette finerdører av ukjent alder.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å fuktbeskytte eller eventuelt skifte ut baderomsdøren for å forhindre videre svelling og redusere risikoen for funksjonssvikt eller skade på dør og omkringliggende konstruksjon.

## VÅTROM

### 5.ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Leiligheten har et oppgradert bad fra 2006, utført i regi av borettslaget.

Rommet har flislagte vegger og gulv, med elektriske varmekabler. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen omfatter en veggmontert servant med tilhørende blandebeholder samt et speilskap med belysning. Dusjsonen er etablert i hjørnet med dusjforheng og veggmontert blandebeholder. Videre er det montert et gulvstående toalett. Ventilasjonen ivaretas via en mekanisk avtrekksvifte i himlingen.

\*Gjeldende byggeforskrift er TEK97.

Årstall: 2006 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 5.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2006 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 5.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 35 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 70 mm, mens fall i dusjsonen ble målt til mellom 10 -15 mm.

Årstall: 2006 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 5.ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er montert et stålsluk i dusjsonen fra 2006. Ved inspeksjon av sluket ble det registrert banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 Kilde: Info fra sameie/borettslag

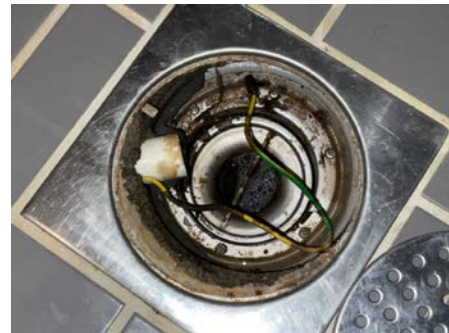
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av banemembranen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har begrenset effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



### 5.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har en veggmontert servant, dusjhjørne og et gulvstående toalett.

Årstall: 2006 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 5.ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

### 5.ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt søk etter fukt på veggflater, uten å påvise noen unormale forhold.



## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig kjøkken med frokostbenk i en åpen og sosial løsning mot stuen av ukjent alder.

Innredningen har glatte gråmelerte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert belysning under overskap og børstet stålplate på vegg over benk. Integreerte hvitevarer fra inkluderer en induksjonstopp, stekeovn og en oppvaskmaskin under benkeplate, i tillegg til et frittstående kjøøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i skap over platetoppen.

\*Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstopper med fuktfølger. Kravet om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktfølger ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftinger av vann- eller faste elektriske installasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget. Det anbefales å ettermontere slike sikkerhetstiltak for å redusere risiko for brann- og vannskader.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

## Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter er integrert i skap over platetoppen av ukjent alder.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system fra 2006, med fordelerstokk plassert i veggkonstruksjonen på badet. Det er etablert synlig avløpsrør fra kassen for å synliggjøre en eventuell lekkasje. Hovedstoppekran er plassert på samme sted.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på rør-i-rør-systemet under kjøkkenbenken. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje, da vann kan trenge ut av varerøret og inn i konstruksjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene under kjøkkenbenken for å hindre at vann ved eventuell lekkasje trenger ut i konstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra 2006. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

### Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler i yttervegg.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligens oppvarming består av varmekabler på bad, ellers elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann inkludert i fellesutgiftene.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

Leilighetens sikringsskap er plassert i korridor og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp  
Kurser 4

\*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet elkontroll i forbindelse med salget.

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)?  
Ja

### Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring fo arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.**

### Inntak og sikringsskap

3. 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?  
Nei

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Elektro365 AS gjennomførte en utvidet elkontroll av det elektriske anlegget i februar 2026, i henhold til NEK 405-2-3. Det foreligger kontrollrapport fra gjennomføringen, som kan utleveres ved henvendelse til eiendomsmegler.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

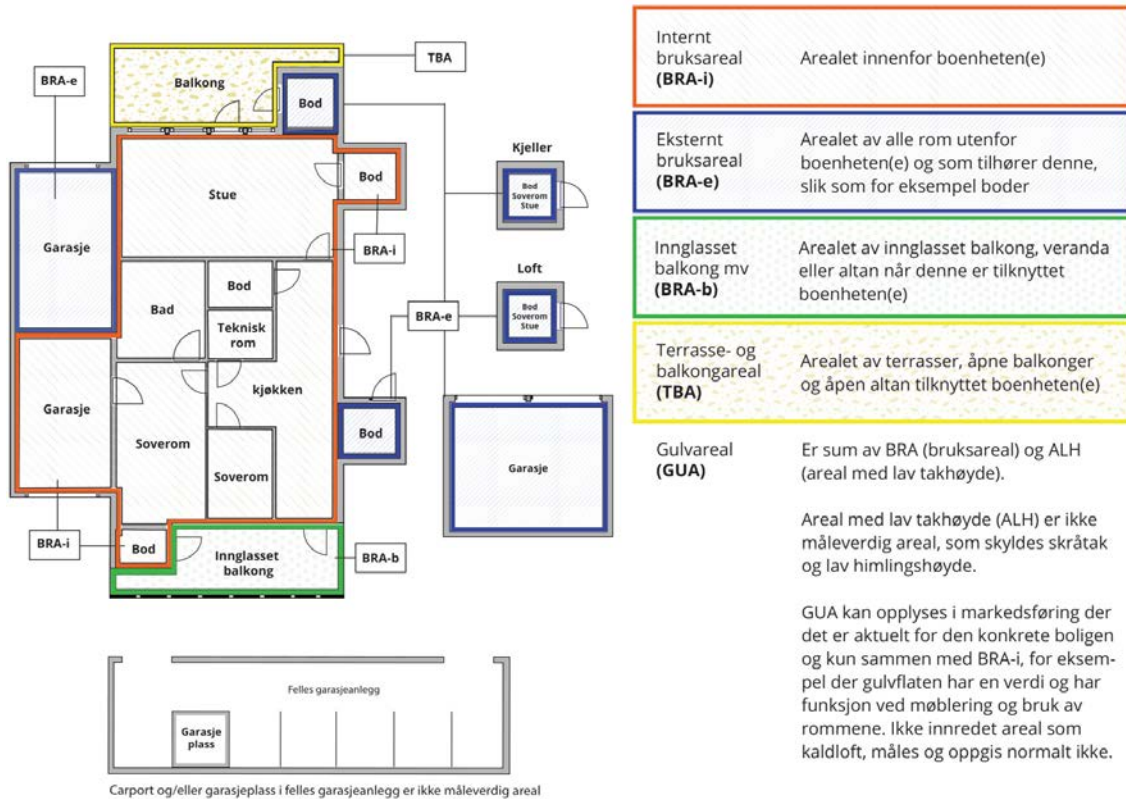
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.etasje	29	7		36	4
<b>SUM</b>	<b>29</b>	<b>7</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Kjellerbod, loftsbod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er registrert avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens planløsning. Endringer som flytting av kjøkken og etablering av nytt soverom kan være søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven. Det anbefales at forholdet avklares nærmere med borettslaget og kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* jmfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
28.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
301 OSLO	219	243		0	1522.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vøyensvingen 16 D

### Hjemmelshaver

Vøyensvingen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VØYENSVINGEN BORETTSLAG	986122362			Hirsch Thomas Conrad

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
515

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vøyensvingen 16 D ligger i bydel Sagene i Oslo, i et etablert og sentralt boligområde langs gaten Vøyensvingen. Gaten er en del av et veletablert boligstrøk med blandet bebyggelse bestående av blokkboliger fra midten av 1900-tallet og nyere rehabiliterte leiligheter, organisert i borettslag og sameier. Gatenivå og kvartalsstruktur preges av urbane boarealer med relativt korte avstander til byens fasiliteter. Leiligheten ligger i gangavstand til både lokale servicetilbud, matbutikker og byens kollektive transportnett. Offentlig kommunikasjon i området gir gode forbindelser til de sentrale delene av Oslo, og det er god tilgang på trikk og buss i nærområdet, noe som bidrar til effektiv adkomst til sentrum og øvrige bydeler. Nærområdet har også nærhet til grøntarealer og turmuligheter, og boligene i Vøyensvingen ligger i et levende, urbant strøk som likevel har tilgang til stille og grønne rom mellom byblokkene. Eiendommen har samtidig kort avstand til øvrige bydeler, med et variert tilbud av kultur-, fritids- og servicetilbud i nærheten.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten er en romslig og opparbeidet fellestomt tilknyttet boligbebyggelse i et etablert boligområde. Arealet er hovedsakelig svakt skrånende og fremstår som grønt og parkmessig opparbeidet, med plenarealer, trær og beplantning som gir et åpent og trivelig bomiljø. Terrengnet er tilpasset bebyggelsen og gir gode lys- og solforhold for boligene. Utearealene er variert utformet og inkluderer både grønne oppholdsarealer og tilrettelagte fellesfunksjoner. Det finnes leke- og aktivitetsområder på tomten, herunder lekeplass og ball-/aktivitetsflate, som bidrar til gode rekreasjonsmuligheter for beboerne. Gangstier og interne adkomstveier er etablert og gir ryddig og trygg ferdsel mellom bygningene og nærområdet. Tomten fremstår som godt vedlikeholdt og funksjonell, med naturlig tilpasning til omkringliggende boligbebyggelse. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, og området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett samt øvrig teknisk infrastruktur.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler  
Den 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.

### PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
  - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

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

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

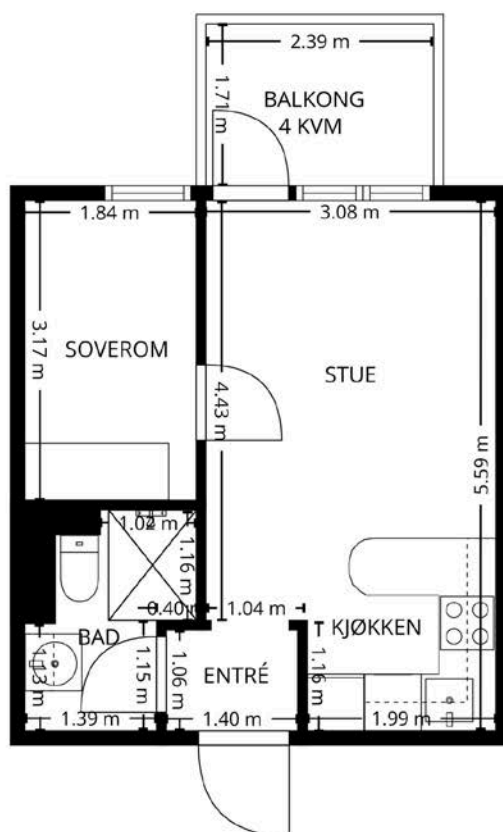
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder 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 tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Metode- og standardgrunnlag:  
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «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."

## PERSONVERN

VØYENSVINGEN 16 D 0458 OSLO  
BRA-I: 29 KVM



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0011/26	
Selger 1 navn	
Thomas Conrad Hirsch	
Gateadresse	
Vøyensvingen 16D	
Poststed	Postnr
OSLO	0458
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Minimalt med spor av svertesopp i silikofuger etter grundig vask

Initialer selger: TCH

1

Document reference: 17-0011/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Beskrivelse

El-rapport som redegjort for over og byggteknisk tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med salget

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hirsch	ba3892ce5758b274813f5 d1c372a7ff88b317e9a	01.04.2026 11:45:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0011/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



**INNKALLING 2025**

## Vøyensvingen Borettslag

Torsdag 03.04.2025 kl. 18:00

Colonell Mustard, Darres gate 2, 0175 Oslo

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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

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

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag

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

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

## Saksliste

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

### 3 Årsmelding 2024

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

### 6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

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

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

### **5. Andre saker**

### **6. Valg**

Sittende styre består av:

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

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

#### **6.1 Valg av leder**

Eivind Nygaard er på valg.

#### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

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

#### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Mani Nikoo Sadredini og Elise Hoedemakers er på valg.

#### **6.4 Valg av valgkomite**

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

## Disponible midler

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

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

## Resultatregnskap 2024 Vøyensvingen Borettslag

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

## Balanse 2024 Vøyensvingen Borettslag

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

## Balanse 2024 Vøyensvingen Borettslag

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

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eivind Nygaard  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anette Maria Follestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kevin Tilahun Jammeh Hjelmtveit  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ronny Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tiril Andrea Asbøll  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	6 920	2 770
<b>Sum</b>	<b>6 920</b>	<b>2 770</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	32 430	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	230 000	230 000
<b>Sum</b>	<b>262 430</b>	<b>262 430</b>

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 142 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjør 11 878 393 kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
6420 Lisens HMS E-post	13 671	6 265
<b>Sum</b>	<b>13 671</b>	<b>6 265</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

### Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder IN avtale samt godkjenning av bruksoverlating.

### Note 10 - Andre kostnader

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

## Note 11 - Egenkapital

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

## Note 12 - Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111051	1	288 592	288 592
	1	215 590	215 590
	27	174 944	4 723 488
	29	156 625	4 542 125
	1	149 618	149 618
	75	149 275	11 195 625
	3	54 246	162 738
	2	45 663	91 326
	3	44 274	132 822
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160111760	79	85 075	6 720 925
	1	60 041	60 041
	35	55 054	1 926 890
	1	51 769	51 769
	8	30 021	240 168
	1	266	266
<b>Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Forv. økning</b>
Lån 15160111760 har første avdrag 30.03.2025 med kr 147 161	79	85 075	464
	1	60 041	327
	35	55 054	300
	1	51 769	282
	8	30 021	164
	1	266	1

## Langsiktig gjeld

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

## Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	31 741 136
Innskuddskapital	18 000 037
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>49 741 173</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>65 991 073</b>

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

## Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Vøyensvingen Borettslag

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



Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Holhjem, Kai**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 15:04:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ROBHC-MINGVS-RWDG2-56GLO-NHZZV-TGEHB

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2024 - Vøyensvingen Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

## Virksomhetens art

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

Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

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

## HMS/Internkontroll

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

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

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

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

## Styrets arbeid

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

### **DRIFT AV BORETTSLAGET:**

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

### **PROSJEKTER:**

#### Sanering etter brann i nr 16.

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

#### Nytt brannalarmanlegg

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

#### Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18

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

#### Vindusutskifting

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

#### Calliganlegg

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

#### Vaskerom

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

#### **BONABO**

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Kine Liholm

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 18

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.  
Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen tas til orientering.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 275.000,- ble godkjent.

### 5. Andre saker

**Vedtak:**

Det var ingen tilleggsaker i årets generalforsamling

### 6. Valg

#### 6.1 Valg av leder

Eivind Nygaard er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Eivind Nygaard for 1 år.

#### 6.2 Valg av medlemmer til styret

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Tiril Andrea Asbøll for 2 år.

Valgt ble: Aleksander Nordhagen Vik for 2 år.

#### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Mani Nikoo Sadredini og Elise Hoedemakers er på valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Elise Hoedemakers for 1 år.

Valgt ble: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen for 1 år.

#### **6.4 Valg av valgkomite**

Ellen Lande og Per Willy Liholm er på valg.

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Ellen Lande og Per Willy Liholm

Nytt styre består av:

Styreleder: Eivind Nygaard

Styremedlem: Ronny Hansen

Styremedlem: Tiril Andrea Asbøll

Styremedlem: Aleksander Nordhagen Vik

Styremedlem: Anette Maria Follestad

Varamedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen

Varamedlem: Elise Hoedemakers

## Protokoll for Vøyensvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



## INNKALLING 2026

# Vøyensvingen Borettslag

Onsdag 08.04.2026 kl. 17:00

Colonel Mustard - Kjelleren - Darres Gate 2 0175, Oslo

## Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

## Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

## Informasjon til beboerne

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

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



## **Innkalling til ordinær generalforsamling i Vøyensvingen Borettslag**

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

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

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

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

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

Styret oppfordrer samtlige eiere, medeiere og leietakere til å opprette beboerprofil i Bonabo.

Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Felles ladefasiliteter for el.sykkel og el.sparkesykkel

5.2 Fornyelse av belysningsutstyr i fellesareal

### 6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

## Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2025

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 300.000,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Felles ladefasiliteter for el.sykkel og el.sparkesykkel

**Forslagstiller:** Styret

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

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

Kostnad inntil kr 100.000,-

#### 5.2 Fornyelse av belyningsutstyr i fellesareal

**Forslagstiller:** Styret

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

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

belysningsutstyr i fellesareal.

Kostnad inntil kr 300.000,-

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder: Eivind Nygaard -Valgt i 2025 for 1 år

Styremedlem: Ronny Hansen - Valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Tiril Andrea Asbøll - Valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Anette Maria Follestad - Valgt i 2024 for 2 år

Styremedlem: Aleksander Nordhagen Vik - Valgt i 2025 for 2 år

Varamedlem: Thorbjørn Ravnaas Kristiansen - Valgt i 2025 for 1 år

Varamedlem: Elise Hoedemakers -Valgt i 2025 for 1 år

### **6.1 Valg av styreleder**

Eivind Nygaard er på valg.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

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

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Thorbjørn Ravnaas Kristiansen og Elise Hoedemakers er på valg.

### **6.4 Valg av valgkomite**

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

## Disponible midler

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

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

## Resultatregnskap 2025 Vøyensvingen Borettslag

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

## Balanse 2025 Vøyensvingen Borettslag

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

## Balanse 2025 Vøyensvingen Borettslag

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

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eivind Nygaard  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Aleksander Nordhagen Vik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anette Maria Follestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ronny Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tiril Andrea Asbøll  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

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

### Driftsinntekter

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

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	5 200	6 920
<b>Sum</b>	<b>5 200</b>	<b>6 920</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	38 775	32 430
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	275 000	230 000
<b>Sum</b>	<b>313 775</b>	<b>262 430</b>

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 142 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 5362 kvm. G.nr 219, b.nr 241, 243 og 244, og utgjør 11 878 393 kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6420 Lisenser, SMS	7 337	13 671
<b>Sum</b>	<b>7 337</b>	<b>13 671</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

### Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder IN avtale samt godkjenning av bruksoverlating.

Konto 6730 gjelder i storgrad faktura fra Oslo kommune vedrørende veiarbeid, søknad om fasadeendring samt

### Note 10 - Andre kostnader

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

## Note 11 - Egenkapital

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

## Note 12 - Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

## Langsiktig gjeld

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

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

## Note 13 - Pantstillelser

	<b>Bokført verdi pr. 31.12.2025</b>
Bokført langsiktig gjeld	38 225 892
Innskuddskapital	18 000 037
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>56 225 929</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>65 991 073</b>

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

## Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Vøyensvingen Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-19 09:37:44 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Årsmelding 2025 - Vøyensvingen Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

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

## Virksomhetens art

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

Vøyensvingen Borettslag består av 142 boliger.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

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

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

## HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

## Styrets arbeid

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

### **DRIFT AV BORETTSLAGET:**

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

### **PROSJEKTER:**

#### Sanering etter brann i nr 16.

- Oppstart feb. 2024
- Ferdigstilt

#### Nytt brannalarmanlegg

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

#### Varmepumper for tappevann i nr 16 og 18

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

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

#### Vindusutskifting

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

#### **ANNET:**

##### Bonabo:

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

##### Varmekabelskader og økende aldersfradrag i forsikringsoppgjør:

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier:

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

### NB:

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

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

# Vedtekter

for

**Vøyensvingen borettslag      org nr 986 122 362**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. oktober 2003, sist endret  
den 10. april 2024

## **1      Innledende bestemmelser**

### *1-1 Formål*

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

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

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

## **2      Andeler og andelseiere**

### *2-1 Andeler og andelseiere*

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

### *2-2 Sameie i andel*

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

### *2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier*

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

- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3 Borett og bruksoverlating**

#### *3-1 Boretten*

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter søknad om det er innvilget fra styret. Dyrehold til sjenanse for andre beboere skal opphøre når styret beslutter det.

#### *3-2 Bruksoverlating*

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - a) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

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

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

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

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

(5) Styret kan vedta regler for fremleie.

#### **4 God orden og opptreden**

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

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

#### **5 Vedlikehold**

##### *5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Alt arbeid som krever autorisasjon skal utføres av fagkyndig personell. Dokumentasjon av autorisasjon skal framlegges ved forespørsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (7) Forsikring

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

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

#### (8) Erstatningsansvar

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

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

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

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

#### (9) Forandringer

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

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

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

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

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

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

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

#### (10) Ansvarskart for andelene. Dette følger vedlagt.

##### *5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### *5-3 Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn*

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

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

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

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

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

## **6 Pålegg om salg og fravikelse**

### *6-1 Mislighold*

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

### *6-2 Pålegg om salg*

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

### *6-3 Fravikelse*

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

## **7 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### *7-1 Felleskostnader*

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

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

### *7-2 Borettslagets pantesikkerhet*

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

### *7-3 Fordeling av energikostnader*

I tillegg til alminnelige felleskostnader til drift, betaler andelene også et månedlig beløp for energikostnader. Energiforbruket skal baseres på tidligere faktiske forbrukstall og antatt energipris - og fordeles på følgende måte:

- Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til fjernvarmeforbruk i nr. 14 etter brøk.
  - Andelene i nr. 14 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 14 etter brøk.
  - Andelene i nr. 16 og 18 skal dekke kostnader til felles strøm i nr. 16 og 18 etter brøk.
- Styret vedtar satsene i sitt budsjett årlig. Satsene kan endres ved varig reduksjon eller økning i energipris og/eller forbruk.
- Dekning av kostnader til større investeringer i teknisk infrastruktur knyttet til oppvarming og varmtvann skal følge samme fordeling mellom byggene som forbruk.

## **8 Styret og dets vedtak**

### *8-1 Styret*

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

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

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

### *8-2 Styrets oppgaver*

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

### *8-3 Styrets vedtak*

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
- c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

### *8-4 Representasjon og fullmakt*

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

## **9 Generalforsamlingen**

### *9-1 Myndighet*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### *9-2 Tidspunkt for generalforsamling*

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

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

### *9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling*

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

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

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

### *9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

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

### *9-5 Møteledelse og protokoll*

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

### *9-6 Stemmerett og fullmakt*

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

### *9-7 Vedtak på generalforsamlingen*

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

## **10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### *10-1 Inhabilitet*

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

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

### *10-2 Taushetsplikt*

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

### *10-3 Mindretallsvern*

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

## **11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### *11-1 Vedtektsendringer*

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

### *11-2 Forholdet til borettsloven*

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

## Husordensregler for Vøyensvingen btl.

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

### Ro i leiligheten

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

### Husdyrhold

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

### Husholdningsavfall

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

### Renhold

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

### Vaskeri- og tørkeplass

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

### Markiser og andre utvendige gjenstander

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

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

### **Kasting av gjenstander fra balkonger og vinduer**

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

### **Sykkelparkering**

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

### **Motorkjøretøyer**

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

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

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

### **Andre praktiske regler:**

#### **Søppelsortering:**

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

Glass og metall må puttes i beholderne som er egnet for det. Blant annet finnes det et returpunkt i Vøyensvingen 4, 1la Eldresenter litt lenger nedi gata. Større ting og spesialavfall må leveres til en av Miljøstasjonene i byen. Har du ikke mulighet til dette selv, kan du kontakte vår vaktmester André Munoz (tlf 466 37 787), og så tar han hånd om dette mot betaling.

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

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

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

#### **Rengjøring av ganger hver fredag:**

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

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

### **Vaskemaskiner og tørketromler**

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

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

### **Boder:**

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

### **Fremleie av leiligheter:**

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

### **Røyking og sneiper:**

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 1 av 3

Vøyensvingen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 868/515	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.03.1951
Vøyensvingen 16	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	
0458 OSLO	<b>Eiere:</b> Thomas Conrad Hirsch	
<b>Organisasjonsnr:</b> 986 122 362	<b>Andelsnr:</b> 515	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 5 399

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 069
	Felleslån varmepumpe - Avdrag	46
	Felleslån brannvarsling - Avdrag	41
	Husleietillegg fellesstrøm nr. 16 og 18	375
	IN-lån - Avdrag	494
	Felleslån 1 - Renter	561
	Avdrag vinduslån	73
	IN-lån - Renter	320
	Felleslån 1 - Avdrag	866
	Felleslån varmepumpe - Renter	45
	Felleslån brannvarsling - Renter	41
	Renter vinduslån	269
Tilleggsytelser:	Bredbånd	199

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

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

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	293 406	Gjeld siste årsoppg.:	281 549
Klient ajourf. lån:	40 326 403,48	Klient gj. s. årsoppg.:	37 280 713

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 01.04.2026: 5.04% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 40  
Saldo per 01.04.2026: 7 912 039  
Andel av saldo: 76 710  
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 ( siste termin 31.03.2036 )  
Lån med IN-ordning

Lånenummer: 15160111051, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 01.04.2026: 5.04% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 40  
Saldo per 01.04.2026: 19 387 406  
Andel av saldo: 134 595  
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.03.2036 )

Lånenummer: 16369097842, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 01.04.2026: 4.95% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 55  
Saldo per 01.04.2026: 1 084 848  
Andel av saldo: 10 810  
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 30.12.2039 )

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 2 av 3

Vøyensvingen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 868/515	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.03.1951
Vøyensvingen 16	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	
0458 OSLO	<b>Eiere:</b> Thomas Conrad Hirsch	
<b>Organisasjonsnr:</b> 986 122 362		

**3: Fellesgjeld**

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

Lånenummer: 16369097826, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 01.04.2026: 1 443 731

Andel av saldo: 9 690

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 30.12.2039 )

Lånenummer: 16369097834, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 01.04.2026: 9 178 014

Andel av saldo: 61 601

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.06.2055 )

Utskiftning av vinduer

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Eivind Nygaard

Adresse: Vøyensvingen 14 C

Postnr/-sted: 0458 OSLO

Telefon: Mob.: 97782475

E-post: voyensvingen@gmail.com

Webside: www.voyensvingen.no/

**6: Ligning - 2025**

	Gjeld:	281 549	Andre inntekter:	1 421
Annen formue:	0	Utgifter:	13 931	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)**7: Pålydende**

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	125 012
Andelsnr:	515	Partialobligasjonsnr:	515

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1950

Gårds/bruksnr: 219/243

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1522
------------------	------	-------------	------

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	89112257
--------------	------------	-----------	----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:		Første innflytting:	01.10.2004	SSBnr:	H0505
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 3 av 3

Vøyensvingen Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 868/515	<b>Fødselsdato eier:</b> 31.03.1951
Vøyensvingen 16	<b>Type:</b> Borettslag frittstående	
0458 OSLO	<b>Eiere:</b> Thomas Conrad Hirsch	
<b>Organisasjonsnr:</b> 986 122 362		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10

Fasiliteter:

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Det er etablert et energitillegg som faktureres sammen med felleskostnadene.

Tillegget er basert på forventet og historisk forbruk av strøm/fjernvarme til oppvarming og varmtvann.

Informasjon til nye beboere:

<https://voyensvingen.no/sider/ny-i-borettslaget-se-her>

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

Eiendomsskatt faktureres fra skattemyndighetene til borettslaget.

Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier normalt i mai og september måned..

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagesestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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

## Elektro365 AS



### Vøyensvingen 16D

Vøyensvingen 16D, 0458 Oslo

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 03.02.2026

ID 1570511

**Kunde:** Thomas Hirsch

**Kontroll utført av:** Fredrik Mørk

**Kontrollforetak:** Elektro365 AS

## Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	1	0	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	1	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

- TG0** **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel
- TG1** **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.
- TG IU** **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

- TG2** **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.
- TG3** **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

## Innledning og konklusjon til rapporten

### Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun en ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

### Rapportens hoved konklusjoner

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekklister fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorlighetsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekklisterpunkt i tillegg.

## Grunnleggende opplysninger

### Kontrollforetak

Elektro365 AS  
[post@elektro365.no](mailto:post@elektro365.no)  
[45089060](tel:45089060)  
Østbuen 6J , 1820 Spydberg

IK ansvarlig: Madelein Johansen  
[madelen@elektro365.no](mailto:madelen@elektro365.no)  
[92228207](tel:92228207)

### Selger

Thomas Hirsch  
[thirsch@online.no](mailto:thirsch@online.no)  
[41683738](tel:41683738)

Vøyensvingen 16D  
0458 Oslo

Oppdragsgiver:  
Thomas Hirsch  
[thirsch@online.no](mailto:thirsch@online.no)  
[41683738](tel:41683738)

Vøyensvingen 16D , Oslo 0458

### Om rapporten

Kontroll dato: 03.02.2026 Rapport er gyldig til 03.02.2027

Sted: Vøyensvingen 16D , 0458 Oslo

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget punkt kontroll

### Kontrollør

Fredrik Mørk  
[fredrik@elektro365.no](mailto:fredrik@elektro365.no)  
[45089060](tel:45089060)

### Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1953

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2010

### Habilitetsnivå kontrollør

#### Nivå B

Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres

TG1

## Åpent el-avvik

Avvik opprettet 03.02.2026 Avvik lukket -

ID 1570515 - [e] Kabel på soverom

### Kommentar

Kabel ikke festet



Bilde 1 Ingen kommentar

### Paragrafer

**FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet**

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

### Lokasjon

Soverom

### Sjablongpris

1000-5000 + mva

### Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

## Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	<b>1953</b>
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	<b>2010 sikringskap</b>
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	<b>Ja</b>
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	<b>Opplysninger i sikringskap</b>
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	<b>Nei ikke som kommer frem</b>
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	<b>Det som er gjort senere tid er gjort av borettslaget.</b>
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	<b>ja</b>
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	<b>Nei</b>
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	<b>Nei</b>
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	<b>Nei</b>

## Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Anntatt levetid passert med 50%</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Anntatt levetid passert med 50%</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Anntatt levetid passert med 50%</i>
4. Varmekabler	<b>Tilstandsgrad: TG2</b> <i>Kommentar: Anntatt levetid passert med 50%</i>
5. Varmeovner	<b>Tilstandsgrad: TG1</b> <i>Kommentar: Ny i stua</i>
6. VVB	
7. Varmepumpe luft til luft	
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

### TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

## Sjekklistepunkter

<p>a. Dokumentasjon</p>	<p>OK  <i>Kommentar: Det ligger ingen dokumentasjon på anlegget da det ikke er gjort noe den siste tiden. Ombygging av sikringsap er gjort i regi av borettslaget så eier hadde ikke den dokumentasjonen.</i></p>
<p>Åpne avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p>b. Jording og utjevning</p>	<p>OK  <i>Kommentar: Funnet i orden</i></p>
<p>Åpne avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p>c. Inntak og fordelinger</p>	<p>OK  <i>Kommentar: Bygget om i senere tid.</i></p>
<p>Åpne avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p>d. Materiell og utstyr</p>	<p>OK  <i>Kommentar: Av eldre type men i orden</i></p>
<p>Åpne avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>

<p><b>e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg</b></p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Av eldre type men i orden</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>f. Belysning</b></p>	<p>OK <i>Kommentar: Av eldre type men i orden</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>g. Elektrisk varme herunder også skjult varme</b></p>	<p>OK <i>Kommentar: Varme i gulvet på bade.</i></p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>h. Elbil ladeanlegg</b></p>	<p>Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)</p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p><b>i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring</b></p>	<p>Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)</p>
<p><b>Åpne avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b>  TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>

<b>j. Ekom</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<b>k. Smarthusløsninger</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<b>l. Brannvarsling</b>	OK Kommentar: ny i hele blokka i 2025
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<b>m. Diverse</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<p><b>Åpne avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p><b>Lukket avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p><b>Totale avvik</b></p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>

## Analysenivå

### Analysenivå Beskrivelse

- 1 Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
- 2 Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

## Hva er sjablongprising?

### **Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud**

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprisen kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.

# Nabolagsprofil

Vøyensvingen 16D - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

🚶	Evald Ryghs gate Linje 34, 54	5 min 🚶	0.3 km
🚶	Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 🚶	0.6 km
🚶	Carl Berners plass Linje 5	22 min 🚶	1.8 km
🚶	Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 🚶	2.5 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶	2.7 km

## Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 🚶	0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	11 min 🚶	0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	12 min 🚶	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 🚶	1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 🚶	1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 🚶	0.8 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	19 min 🚶	1.6 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

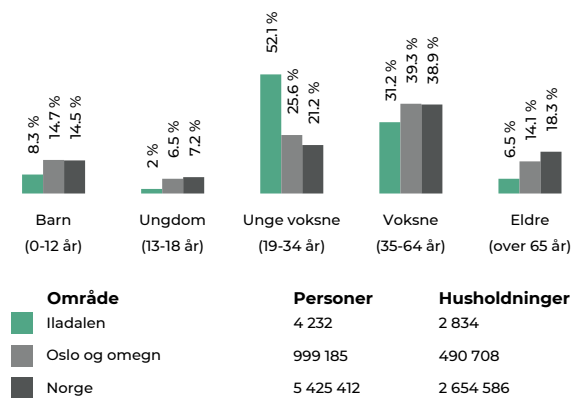
## Kvalitet på skolene

Bra 74/100

## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	1 min 🚶	0.1 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 🚶	0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 🚶	0.6 km

## Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	2 min 🚶	0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	6 min 🚶	0.5 km



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

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

## Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

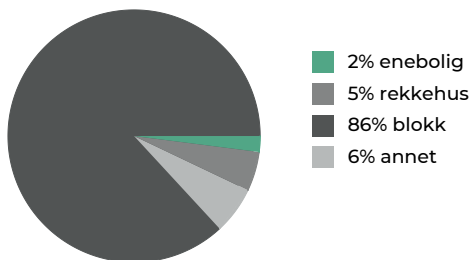
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Iladalen park kunstgress	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Vøyenvollen balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏸 Sagene Squash Senter	5 min	🚶
🏸 SATS Ila	7 min	🚶

## Boligmasse



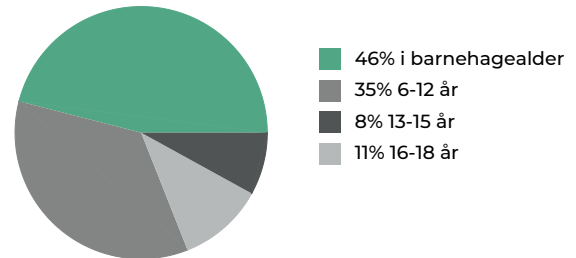
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Kiellands Hus	6 min	🚶
📍 Apotek Kiellands Hus	6 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

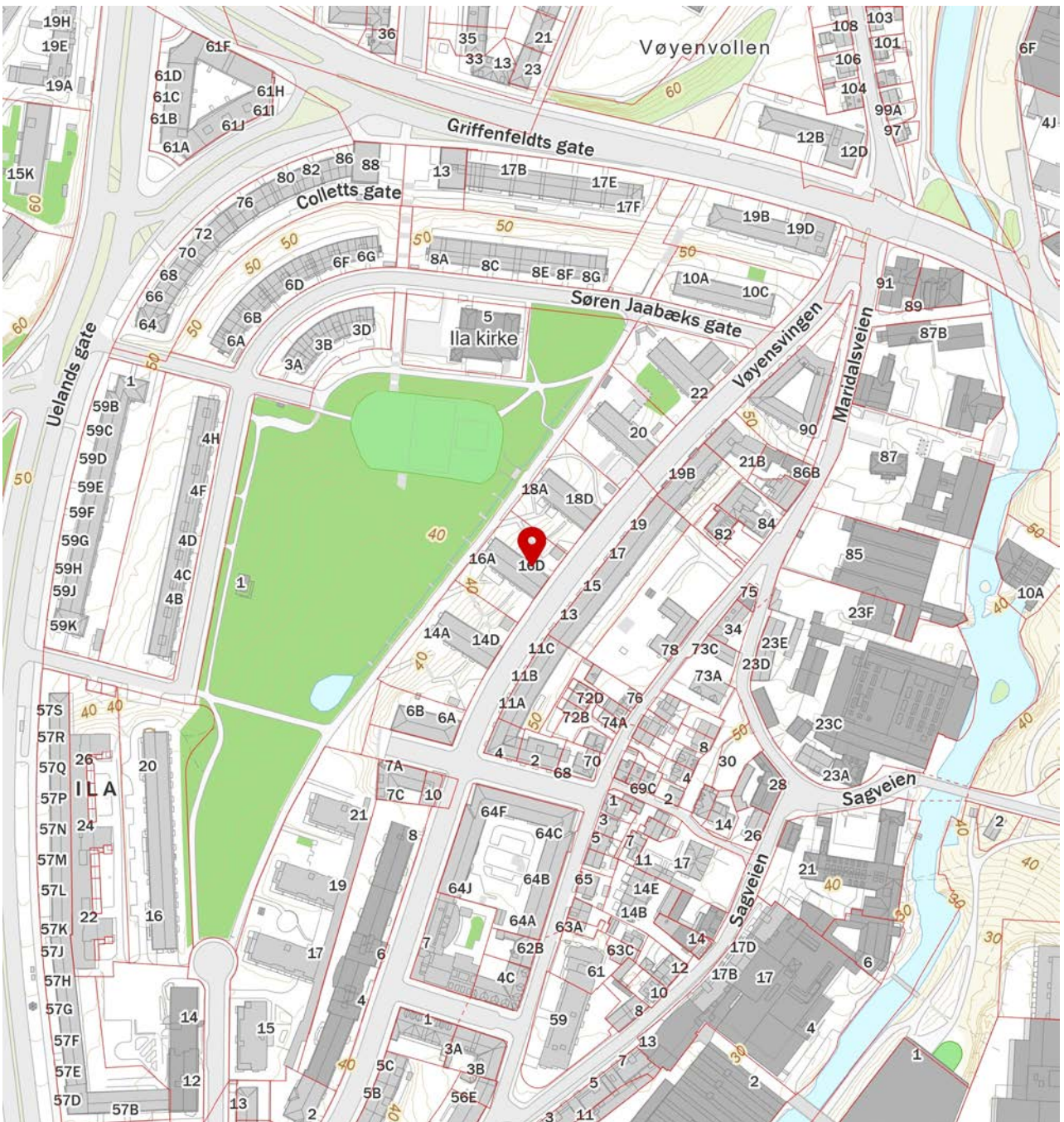
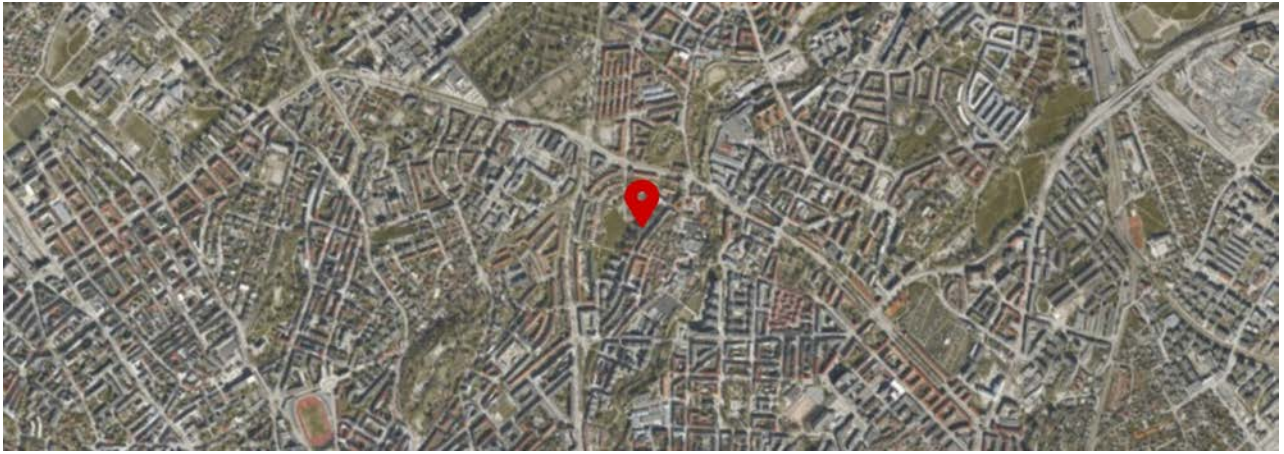
Iladalen
Oslo og omegn
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



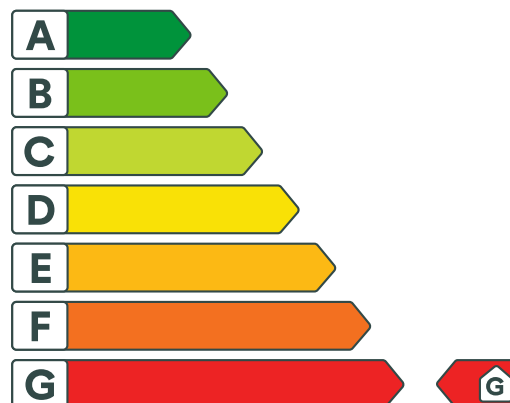
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Adresse <b>Vøyensvingen 16D, 0458 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>20.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284053</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80541554</b>
Gårdsnummer <b>219</b>	Bruksnummer <b>243</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0505</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1953</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>36,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>29,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>6</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**364,01 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**364,01 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 556 kWh**



## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0011/26

Adresse: Vøyensvingen 16D, 0458 OSLO, gnr. 219, bnr. 243,  
andelsnr. 515 i Vøyensvingen borettslag med  
orgnr. 986122362 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 23.04.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)