

ILDADALEN

Vøyensvingen 18D

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 990 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

1526 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

4 265 046,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

5 243,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESGJELD

Kr 273 956,-

BYGGEÅR

1949

BRA-I/BRA TOTAL

29/36 kvm

ENERGIKLASSE

G

Din megler



Chloé Lemvik

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

chloe.lemvik@emera.no

+47 406 05 668



Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

+47 473 51 337



Sjarmerende sørvendt 2-roms hjørneleilighet | Heis | Utsikt mot vakre Iladalen | Nye vinduer | Varmtvann og nett inkl.

Velkommen til en sjarmerende 2-roms leilighet i populære Vøyensvingen!

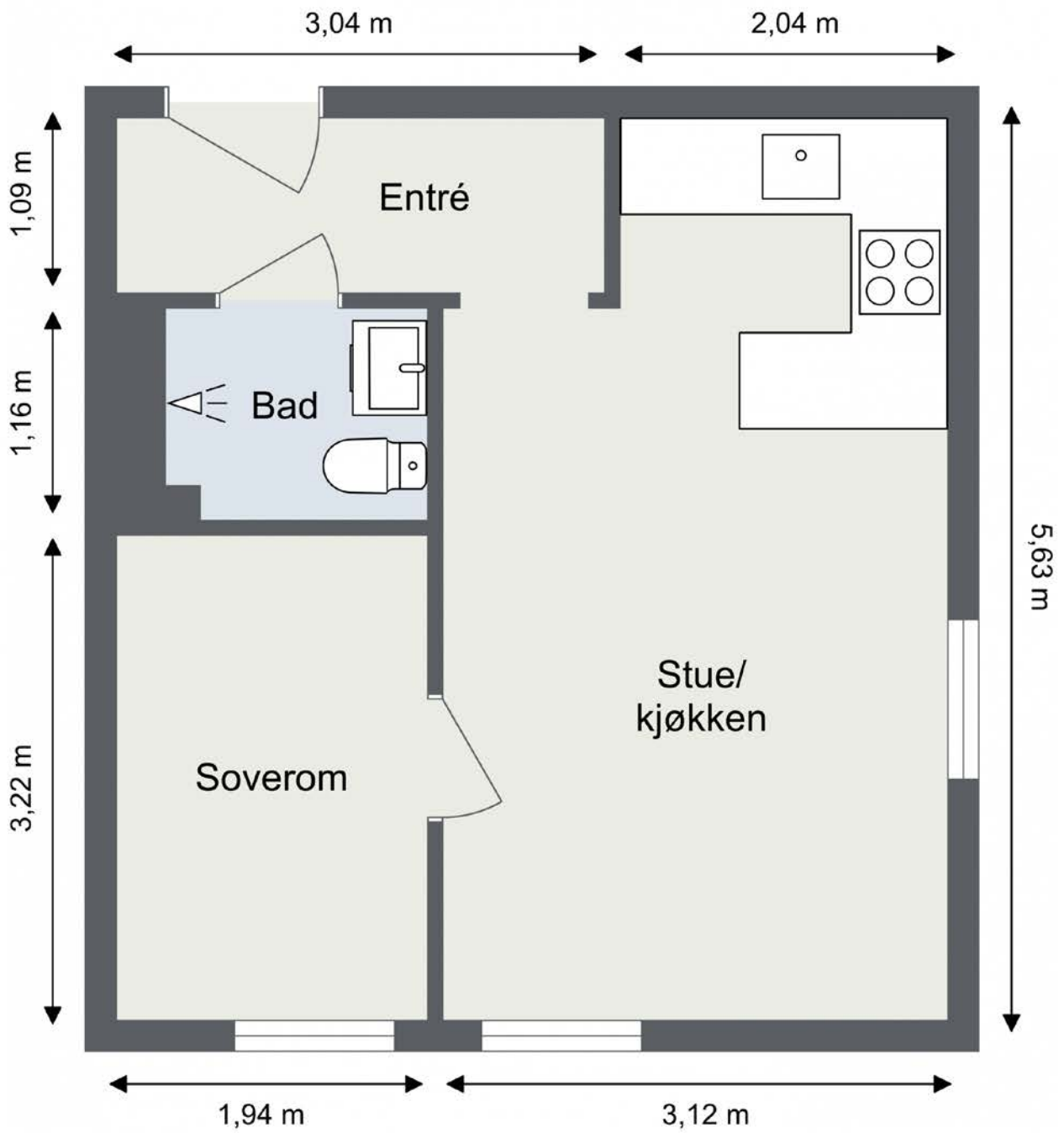
Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje med heisadkomst og flott utsikt mot Iladalen. Boligen har en åpen stue- og kjøkkenløsning hvor kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt og binder rommene elegant sammen. Som sørvendt hjørneleilighet oppleves leiligheten gjennomgående med gode lysforhold og en planløsning som utnytter hver kvm. Her bor du skjermet og rolig i en tilbaketrukket oase, samtidig som noen av Oslos hyggeligste kaféer, restauranter og grøntområder venter rett utenfor døren.

- 5 etg. med heis
- Vinduer fra 2025
- Lofts- og kjellerbod
- Flott utsikt mot Ila park
- Sørvendt hjørneleilighet
- Fellesvaskeri i samme etg.
- Verken dok. eller forkjøpsrett
- Varmtvann, internett inkludert

PLANTEGNING



Tyder



























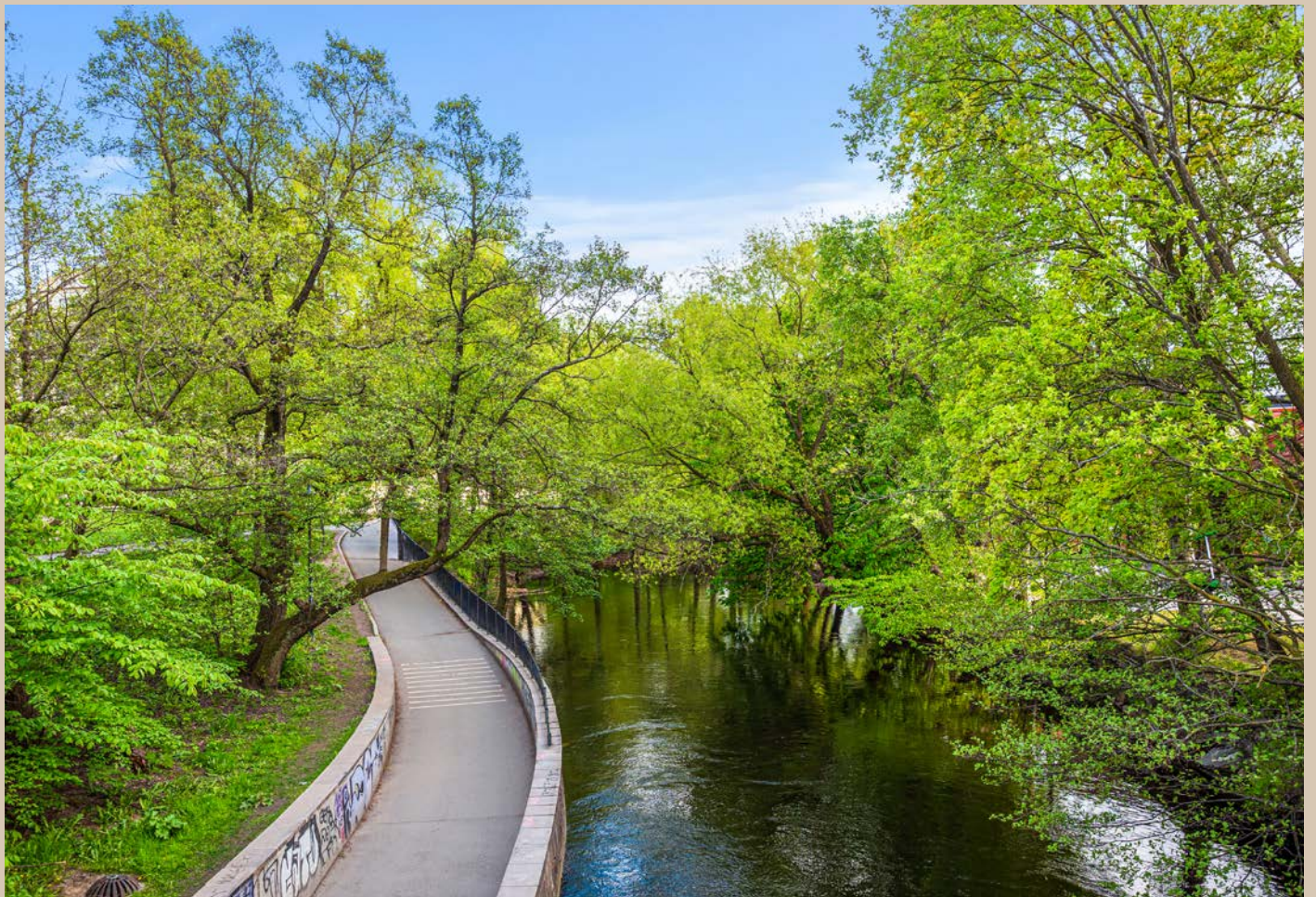












VØYENSVINGEN 18D

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostning kjøper

3 990 000,00 (Prisantydning)

273 956 (Andel av fellesgjeld)

4 263 956 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 265 046 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 274 346 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 265 046

Felleskostnader

Totale felleskostnader er kr 5 243,- per måned.

Dette inkluderer varmtvann, bredbånd, strøm i fellesarealer, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførrelse, samt renter og avdrag på felles lån m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader drift: kr 2.101,-
- Felleslån varmepumpe (avdrag): kr 47,-
- Felleslån brannvarsling (avdrag) : kr 42,-
- Husleietillegg fellesstrøm (nr. 16 og 18): kr 381,-
- IN-lån (avdrag): kr 323,-
- IN-lån (renter): kr 207,-
- Felleslån 1 (avdrag): kr 920,-
- Felleslån 1 (renter): kr 588,-
- Felleslån varmepumpe (renter): kr 45,-
- Felleslån brannvarsling (renter): kr 41,-
- Avdrag vinduslån: kr 75,-
- Renter vinduslån: kr 274,-
- Bredbånd (tilleggsytelser): kr 199,-

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.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken.

Eiendomsskatt

Det betales per i dag ikke eiendomsskatt, men borettslaget opplyser at eventuell eiendomsskatt viderefaktureres andelseier, normalt i mai og september.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

Fellesgjeld

Kr 273 956 pr. 08.05.2026

Sameiets totale fellesgjeld utgjør kr 40 292 366,69 pr. 08.05.2026.

Lånene er annuitetslån i DNB ASA/BNB Boligkreditt med renter mellom 4,95% og 5,25%. Ett av lånene har IN-ordning.

Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon om lån:

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer: 15160111760
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 06.05.2026: 7 912 039
Andel av saldo: 49 641
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2036)
Lån med IN-ordning

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15160111051
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 06.05.2026: 19 387 406
Andel av saldo: 141 222
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2036)

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16369097842
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 06.05.2026: 1 084 848
Andel av saldo: 10 971
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16369097826
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 06.05.2026: 1 443 731
Andel av saldo: 9 835
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 16369097834
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 06.05.2026: 9 143 977
Andel av saldo: 62 288
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)
Utskiftning av vinduer

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

Avdrag fellesgjeld: Kr 1 407

Rentekost. fellesgjeld: Kr 1 155

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har avtale med Telia for levering av bredbånd. Kostnaden for bredbånd dekkes av månedlige fellesutgifter. Ønsker man å endre pakke eller tilføre kabel-tv må eier selv stå for kostnaden.

Andre utgifter: Selger opplyser at løpende kostnader knyttet til boligen blant annet omfatter felleskostnader, strøm, og innboforsikring.

Kjøper må selv etablere og bekoste ønskede abonnementer og forsikringer etter overtakelse.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 890 427 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 561 708 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt og tilbaketrukket til i populære Sagene, midt mellom Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Grünerløkka og Ila. Her bor du midt i smørøyet, samtidig som boligen ligger skjermet i en rolig og tilbaketrukket oase med lite trafikk og hyggelige omgivelser. En kort gåtur på 5-10 minutter bringer deg til kaféer, restauranter, butikker, treningssentre og servicetilbud i flere av Oslos mest populære bydeler. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av rolige omgivelser og kort vei til alt byen har å by på.

Rett utenfor døren ligger Ila-parken med store grøntområder, sitteplasser og fine turmuligheter året rundt. Det er også en sjarmerende gåtur bort til Akerselva, hvor du finner hyggelige gangveier, grønne omgivelser og populære stoppesteder som Hønse-Lovisas hus og Fomoto, begge kjent for sine nystekte vafler og hyggelige atmosfære. Videre ligger Vulkan og Mathallen Oslo innen kort gangavstand med restauranter, utesteder, kaféer og kulturtilbud.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiellands Hus ved Alexander Kiellands plass, hvor du blant annet finner Coop Mega, vinmonopol, apotek, bakeri og øvrige servicetilbud. Området byr også på svært gode treningsmuligheter med blant annet SATS Ila og EVO Sagene i kort avstand.

Kollektivtilbudet i området er svært godt. Fra Alexander Kiellands plass og Vøyenbrua går busslinjene 21, 26, 28, 34, 37 og 54 med hyppige avganger til blant annet sentrum, Majorstuen, Nydalen og Aker Brygge. Nærmeste trikkestopp er Biermanns gate, ca. 8-10 minutters gange fra boligen, med trikkelinje 12, 15 og 18 som tar deg raskt videre gjennom byen. Flybussen går også fra Alexander Kiellands plass og gjør reisen til og fra Oslo Lufthavn enkel.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Leiligheten tilhører parkeringssone B. Prisene i denne sonen følger satsene som gjelder for bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (sonene A-E):

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1526 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 02.06.2008, med tilhørende byggetegninger fra 2005. Tiltaket gjaldt ombygging av eksisterende våtrom, utvidelse av eksisterende vinduer i kjeller/underetasje mot vest, fasaderehabilitering samt oppføring av 33 balkonger.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er

viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også attestert ekspedisjonsdokument datert 31.01.1953 samt byggetegninger fra 1945 vedrørende oppføring av boligbygget.

Ekspedisjonsdokumenter var forgjengeren til dagens ferdigattest og ble benyttet i eldre byggesaker for behandling og registrering hos bygningsmyndighetene. Dokumentasjonen viser at byggesaken ble behandlet etter datidens regelverk.

Byggemeldte tegninger |

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligens opprinnelige planløsning er endret:

- Opprinnelig kjøkken er flyttet og det er etablert åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Rommet opprinnelig godkjent som kjøkken benyttes i dag som soverom

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue, soverom, kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3 m² og en loftsbod på 4 m² med et gulvareal på ca. 6 m².

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

Areal

BRA - i: 29 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 29 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

Loft

BRA-e: 4 m² Loftsbod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht.

retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 6 m².

Standard

Entré |

Leiligheten ønsker deg velkommen hjem med en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det naturlig plass til yttertøy og oppbevaring, samtidig som entréen oppleves ryddig og oversiktlig. Kommode i gang oppleveres ryddig og oversiktlig. Kommode i gang medfølger handelen. Lyse overflater og gjennomgående parkett bidrar til et helhetlig uttrykk fra første stund.

Stue |

Stuen oppleves som hjemmets naturlige samlingspunkt med en svært god romfordeling. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue oppleves sosial og luftig, mens kjøkkenøya fungerer som hjemmets hjerte og binder rommene elegant sammen. Store vindusflater sørger for gode lysforhold, og takhøyde på ca. 2,61 meter bidrar til en luftig romfølelse. Fra vinduene har man hyggelig utsyn mot flotte Iladalen park. Veggoverflater og himling ble malt i 2024. Rommet har god plass til både sofa- og spisegruppe uten at det føles trangt.

Kjøkken |

Kjøkkenet har en praktisk U-formet løsning med god benke- og skaplass. Innredningen har glatte fronter kombinert med benkeplate i tre, hvor benkeplaten ble skiftet i 2025. Kjøkkenøya ble samtidig oppgradert og bygget ut, og fungerer fint som både arbeidsplass og sosialt samlingspunkt i boligen. Oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp er integrert i innredningen.

Baderom |

Badet har en klassisk og tidløs utforming med fliser på

gulv og vegger, og ble oppusset i regi av borettslaget i 2006. Rommet er utstyrt med servant med innredning, dusj på gulv, elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Det er også tilgang til fellesvaskeri i samme etasje. Planløsningen utnytter arealet godt og gjør rommet enkelt å bruke i hverdagen.

Soverom |

Soverommet ligger tilbaketrasket i boligen og oppleves som en rolig og privat sone. Det er plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samtidig som rommet er godt utnyttet. Garderobeskapet medfølger handelen. Vindusplasseringen gir fint naturlig lysinnslipp og utsyn mot det grønne.

Øvrig informasjon |

Gulv

Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Vegger

Vegger med pussede og malte overflater samt sparklet og malte plater.

Himling

Pussede og malte overflater samt sparklet og malte plater. Himling i stue/kjøkken og soverom ble malt i 2024.

Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass produsert i 2025, som gir godt lysinnslipp og bidrar til et behagelig innneklima.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer som komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger handelen.

Innbo og løsøre: Medfølger boligen ved salg:

- Rulle gardiner
- Garderobeskap på soverom
- Kommode i gang
- Panelovner

Medfølger ikke boligen:

- Lamper
- Nattbord
- Hylle på vegger
- Speil i gangen

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Daniel Aas

Sammendrag selgers egenerklæring:

- Boligen ble kjøpt i 2024.
- Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.
- Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetanke, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Arbeid utført: Montering av 4 stikk, montering av dimmer og trådløs bryter i kjøkkenet, montering vegglokk stue og soverom, feste kabel til ovn i stue. Utført av Torpa El-installasjon.

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

- Ja. Kontroll på generelt el-anelgg i leiligheten av Elvia i August 2025.

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

- Ja, kun av faglært. Utskiftning av vinduer på vegne av borettslaget. Utført av takst og vinduspesialisten.

21. Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Foretatt måling i 2014 som jeg kan lese på nett. Lavt nivå i alle leiligheter utenom noen kjellerleiligheter. Ukjent verdi.

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

- Ja. Potensielt knyttet til: Felles ladefasiliteter til sykler og fornyelse av belysningsutstyr i fellesareal

Samsvarserklæring |

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen, datert 19.08.2025.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Modernisert/Påkostet år: 2025

Moderniseringer og påkostninger: Følgende arbeid er utført:

- 2025: Montert ny benkeplate på kjøkken.
- 2025: Kjøkkenøy ble oppgradert og bygget ut.
- 2025: Vinduer i leiligheten ble skiftet i regi av borettslaget.
- 2024: Montert enkelte nye stikkontakter i stue/kjøkken.
- 2024: Montert 2 stk. nye innvendige dører.
- 2024: Malt veggoverflater og himling i stue/kjøkken og soverom.
- 2024: Opprinnelige panelovner ble erstattet med moderne glasspanelovner.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Ingen TG3 |

Bygningsdeler vurdert med TG2 |

- Etasjeskiller

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stue/kjøkken. Tg2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha Tg2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnett vil renne ut i kjøkkenet. Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Dette var imidlertid ikke et krav på tidspunktet røropplegget ble byttet. Det anbefales på generelt grunnlag at automatisk vannstopper monteres for å redusere skader ved en eventuell lekkasje.

- Ventilasjon

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Kjøkkeninnredning

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Enkelte fronter har skjevheter, og har behov for justering. Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn innredningen for øvrig.

- Overflater på innvendige gulv

TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

- Bad > Våtromsgulv

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Bad > Våtromsvegger

Det er hull etter tidligere oppheng øverst på veggen i dusjsonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert

bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner.

Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dør til bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i døren.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

- Bad > Utstyr for sanitærinstallasjoner

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

- Bad > Innvendig dør

Innvendig dør mot badet har synlige fuktskader og svelling nederst på dørbildet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med dørens plassering innenfor dusjsonens våtsone. Tg2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Byggemåte |

Utvendige bygningsdeler

Utvendige bygningsdeler består av grunnmur i betong, yttervegger i betongkonstruksjon med pussede og malte overflater samt yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler

Fellesarealene består blant annet av dørcalling, personheis, felles varmtvann, felles trapper i betong, etasjeskiller i betong.

Ytterdør

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmodstand.

Innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør i rør-i-rør-system med fordelerstokk og hovedstoppekraner plassert i luke på bad. Avløpsrør er i plast.

Tilleggsinformasjon |

Utfyllende opplysninger finnes i vedlagte tilstandsrapport.

Øvrig informasjon

Adresse

Vøyensvingen 18D, 0458 OSLO

Gnr. 219, bnr. 244, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 522 i Vøyensvingen
Borettslag med orgnr. 986122362

Selger

Kine Cecilie Kjærnsli

Borettslag

Vøyensvingen Borettslag

Organisasjonsnummer: 986122362

Andelsnummer: 522

Vøyensvingen Borettslag består av 142 andeler.
Forretningsførselen utføres av Boligbyggelaget Usbl.
Borettslagets revisor er KPMG.

Forvaltning og styrearbeid |

Ordinær generalforsamling ble avholdt 08.04.2026.
Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble behandlet og godkjent, samt valg av nytt styre gjennomført.

Styret har i løpet av 2025 hatt ca. 10 styremøter i tillegg til løpende oppfølging via e-post og styrechat. Arbeidet har blant annet omfattet drift, budsjettarbeid, HMS, oppfølging av renhold, vaktmester, forsikringsaker, bredbånd, fellesvaskerier og vedlikehold av eiendommen. Arbeidet har også omfattet oppfølging av skadedyrsaker og bygningsfysiske forhold i eiendommen. Det er gjennomført dugnader i perioden.

Kjekt å vite |

- Vaktmestertjenester: Borettslaget har innleid vaktmestertjeneste for løpende drift og oppfølging av eiendommen.
- Renhold: Borettslaget har faste avtaler for renhold av fellesarealer.
- TV og internett: Felles bredbånd er inkludert i felleskostnadene.
- Vaskeri: Borettslaget disponerer fellesvaskerier som følges opp og vedlikeholdes fortløpende.

Vedlikehold og oppgraderinger |

- Totalrehabilitering: Bygningene ble totalrehabilitert i 2006, herunder oppgradering av bad, ventilasjon, soilrør, elektrisk anlegg, stigeledninger og sikringssskap.
- Loft: Loft ble etterisolert i 2017/2018.
- Fjernvarme: Bygg nr. 14 ble tilkoblet fjernvarme i 2019.
- AMS-målere: Borettslaget gikk over til AMS-målere i 2020.
- Brannvern: Borettslaget har gjennomført omfattende arbeid knyttet til brannvern, inkludert nytt brannalarmanlegg ferdigstilt og satt i drift i 2025. Det utføres årlige kontroller av brannvern, nødlis og slukkeutstyr.
- Brannskade: Det ble gjennomført saneringsarbeider etter brann i nr. 16 i 2024.
- Heis: Det er utført service- og utbedringsarbeider på heisene etter pålegg fra Oslo kommunes heiskontroll.
- Varmepumper: Installasjon av varmpumper for tappevann i nr. 16 og 18 ble ferdigstilt i 2025. Tiltaket er delvis finansiert gjennom økt fellesgjeld for andeler i nr. 16 og 18.
- Vinduer: Prosjekt for utskifting av vinduer ble ferdigstilt i

2025, med enkelte gjenstående mindre arbeider og feil-leveranser som skal utbedres. Prosjektet har mottatt klimatilskudd fra Oslo kommune.

- Tak og ventilasjon: Det er utført vedlikehold og utbedringer av tak, ventilasjonskanaler og øvrige tekniske installasjoner.
- Radon: Det ble installert radonavsug i kjelleretasjene etter målinger utført i 2014. Borettslaget opplyser at øvrige leiligheter har lave radonverdier.
- Varmekabler: Borettslaget opplyser at flere leiligheter har hatt skader på varmekabler på bad. Reparasjoner håndteres normalt via forsikring med egenandel og aldersfradrag.
- Callinganlegg og vaskerom: Borettslaget opplyser at det er gjort innledende vurderinger av callinganlegg og vaskerom, men at eventuelle tiltak foreløpig ikke er besluttet eller igangsatt.

Planlagte tiltak |

Generalforsamlingen vedtok i 2026 etablering av felles ladefasiliteter for elsykkel og elsparkesykkel i eksisterende søppelrom, med en kostnadsramme på inntil kr 100 000. Det ble samtidig vedtatt fornyelse av belysningsutstyr i fellesarealer med en kostnadsramme på inntil kr 300 000.

Diverse opplysninger |

- Borettslaget opplyser at det ikke foreligger pågående tvister eller offentlige pålegg som ikke er utført.
- Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.
- Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige.
- Borettslaget har IN-ordning på deler av fellesgjelden.

Mer informasjon

Se komplett årsmelding med regnskap vedlagt salgsoppgaven for et komplett bilde av borettslagets siste saker og utvikling, samt regnskap og budsjett.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige
Polisenummer fellesforsikring: 89112257

Husdyr: Husdyrhold er tillatt etter søknad og godkjenning fra styret.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2025 viste et underskudd på kr 587 630, og dette ble ført mot egenkapitalen.

For 2026 er det budsjettert med et underskudd på kr 7 593 064, i hovedsak knyttet til større vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter i borettslaget.

- Egenkapitalen var positiv med kr 9 483 188 ved utgangen av 2025.
- Borettslagets disponible midler ved årsslutt var kr 826 352.
- Borettslaget har de siste årene gjennomført omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider, herunder utskifting av vinduer, varmepumper, brannvernstiltak og tekniske oppgraderinger.
- Generalforsamlingen vedtok i 2026 etablering av ladefasiliteter for elsykkel og elsparkesykkel, samt fornyelse av belysningsutstyr i fellesarealene.
- Revisjonen ble godkjent uten merknader, og borettslaget ble vurdert å være i forsvarlig drift.

Styret opplyser at det ikke foreligger konkrete vedtak om ytterligere økning av fellesgjeld per dags dato. Det gjøres samtidig oppmerksom på at felleskostnader og andel fellesgjeld kan endres over tid som følge av renteutvikling, vedlikeholdsbehov og vedtak i generalforsamling eller styret.

Vi anbefaler interessenter å sette seg inn i borettslagets regnskap, budsjett, vedtekter, husordensregler og generalforsamlingsprotokoll som følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedteken og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensregler. Det gjennomføres normalt dugnader i borettslaget. Andelseier har vedlikeholdsansvar for egen bolig i henhold til vedtektene.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Glasspanelovner

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 444,72 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller

restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg iht. reguleringsbestemmelser S-4179 og kommuneplanens arealdel KDP-17.

Området rundt bygningene i Vøyensvingen 14, 16, 18, 20 og 22 er vernet etter plan- og bygningsloven. Iladalsparken er kommunalt listeført, og eventuelle tiltak eller endringer på eiendommene i området kan derfor være underlagt særlige krav og vurderinger fra kommunen.

Plan- og byggesaker i området:

Saksnr. 202311760 (fortsetter i saksnr. 202516933) - Vøyensvingen 20-22

Det er gitt tillatelse til arbeider knyttet til oppgradering og fornyelse av eksisterende barnehagebygg. Tiltaket omfatter blant annet nytt tilbygg med bod, ventilasjonsløsninger og øvrige innvendige og utvendige arbeider. Arbeidene er igangsatt.

Saksnr. 202551747 (fortsetter i saksnr. 202507414) - Vøyensvingen 15

Det er gjennomført utskifting av stikkledninger for vann og avløp. Ferdigattest ble utstedt i 2025.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser

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

Erklæring / avtale

Datert 05.05.1948 - Dokumentnr. 301436

Bestemmelser vedrørende begrensninger i utleiemulighetene m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæring / avtale

Datert 15.05.1948 - Dokumentnr. 301617

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Rettighet

Datert 22.01.1993 - Dokumentnr. 3369

Rettighetshavere: Geir Brunsvik, født 26.02.1948, og Mette Brunsvik Rekkedal, født 24.07.1944.

Leie av leilighet. Areal 90 kvm. Leie kr 1.039,80 pr. måned som reguleres.

Leietid: Uoppsigelig fra utleiers side. Rett til overdragelse.

Transport av rettighet

Fra: Bjarne Brunsvik, født 27.05.1918.

Til: Geir Brunsvik, født 26.02.1948.

Til: Mette Brunsvik Rekkedal, født 24.07.1944.

Rettighet

Datert 19.02.1993 - Dokumentnr. 7902

Rettighetshaver: Olaug Stixrud, født 17.01.1911.

Leieavtale fra 01.10.1991. Areal: 115 kvm. Leie: kr 1.328,63 pr. måned.

Uoppsigelig for utleier. Rett til overdragelse og fremleie.

Med flere bestemmelser.

Rettighet

Datert 24.03.1993 - Dokumentnr. 12899

Rettighetshaver: Ingeborg Roald, født 28.03.1960.

Leieavtale fra 01.10.1991.

Leiesum kr 993,59 pr. måned.

Rett til fremleie, med flere bestemmelser.

Transport av rettighet

Fra: Per Roald, løpenr. 1176209.

Til: Ingeborg Roald, født 28.03.1960.

Registrering av grunn

Datert 21.07.1947 - Dokumentnr. 302368

Denne matrikkelenheten er opprettet fra gnr. 219 bnr. 186 i Oslo kommune.

Tidligere adresse: Maridalsveien 80B - utgått.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Kommentar boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 38 375,60
 Grunnpakke bolig info kr 14 300,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Ukens bolig, Emera digital mm. kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 12 900,00
 Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk | 2 første gratis, deretter 2000,- kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 124 050,60
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Chloé Lemvik

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

chloe.lemvik@emera.no

Tlf: 406 05 668

Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

Tlf: 473 51 337

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

12.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

VØYENSVINGEN 18D

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260115	
Selger 1 navn	
Kine Cecilie Kjærnsli	
Gateadresse	
Vøyensvingen 18D	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
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	IF
Polise/avtalenr.	700036

Document reference: 01260115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KCK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid utført: montering av 4 stikk, montering av dimmer og trådløs bryter i kjøkkenet, montering vegglokk stue og soverom, festekabel til ovn i stue

Arbeid utført av

Torpa El-installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Kontroll på generelt el-anlegg i leiligheten av Elvia August 2025.

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskiftning av vinduer på vegne av borettslaget

Arbeid utført av

Takst og vinduspesialisten

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

Beskrivelse

Foretatt måling i 2014 som jeg kan lese på nett. Lavt nivå i alle leiligheter utenom noen kjellerleiligheter.

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Potensielt knyttet til: felles ladefasiliteter til sykler fornyelse av belysningsutstyr i fellesareal

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

Stue, kjøkken og soverom har blitt malt ved innflytning. Både vegger og tak. Dører inne i leiligheten har blitt skiftet ut. Kjøkkenbenk og håndtak på fronter har blitt skiftet ut.

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 eiendomsmegleren 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
kine cecilie kjærnsli	dc0da2c4b239c3b7dc94 bec603e503223e440331	07.05.2026 15:21:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260115

- 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>

Nabolagsprofil

Vøyensvingen 18D - Nabolaget Iladalen - vurdert av 426 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	5 min	0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min	0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min	1.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	22 min	1.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min	2.4 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min	0.6 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min	0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min	0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	18 min	1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min	0.9 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	20 min	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

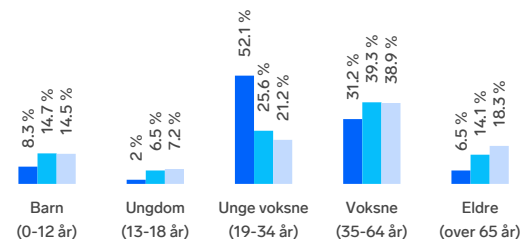
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	1 min	0.1 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min	0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	2 min	0.2 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



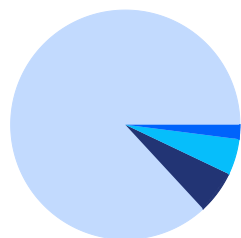
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Iladalen park kunstgress	1 min
Ballspill	0.1 km
Vøyenvollen balløkke	6 min
Ballspill	0.4 km
Sagene Squash Senter	5 min
SATS Sagene	8 min

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 86% blokk
■ 6% annet

«Vakker og trafikkstille brukspark til alle årstider. Sentralt, gangavstand til "alt".»

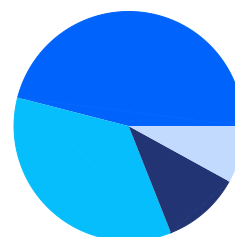
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kiellands Hus	6 min
Apotek Kiellands Hus	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 46% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 8% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

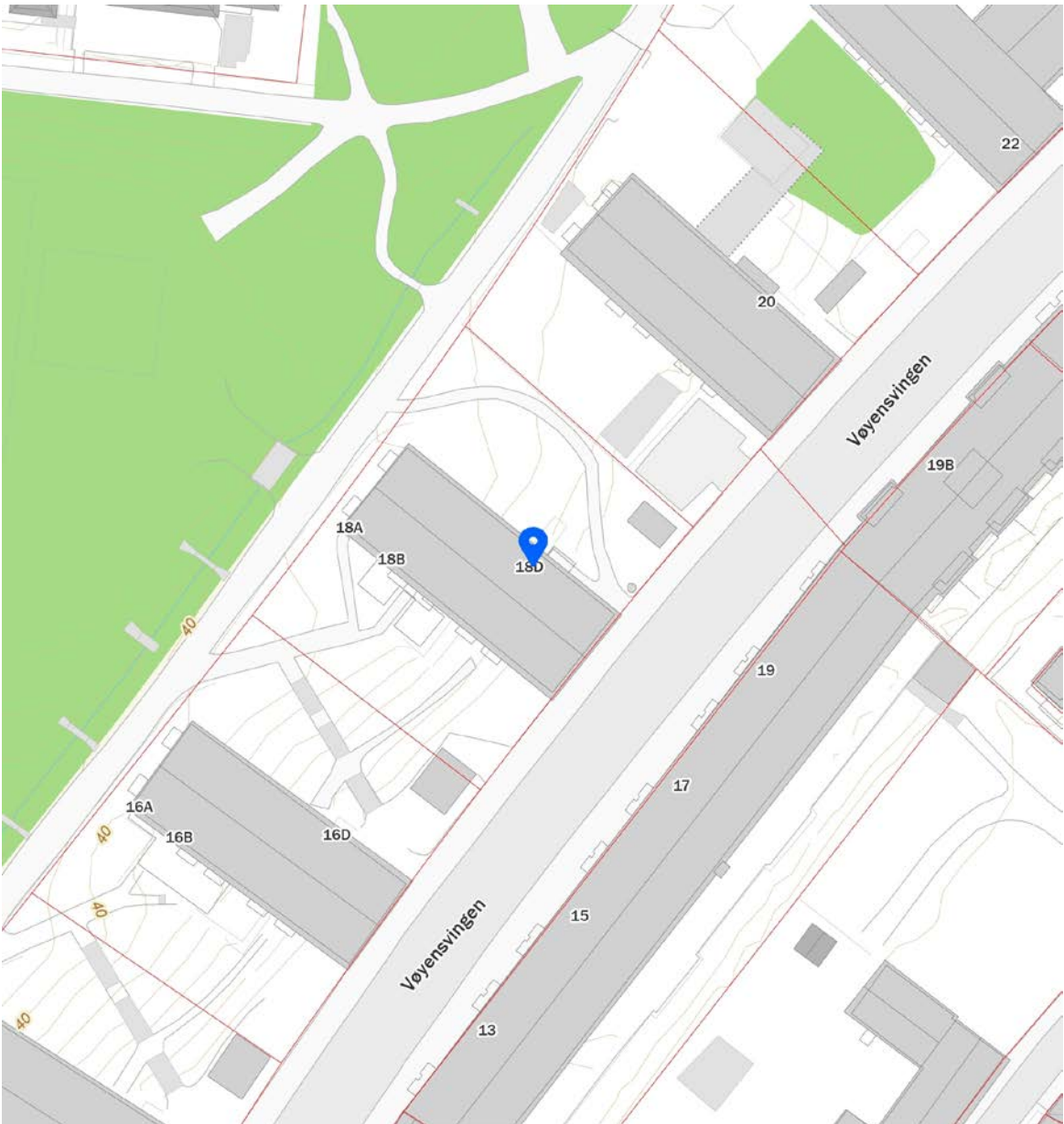
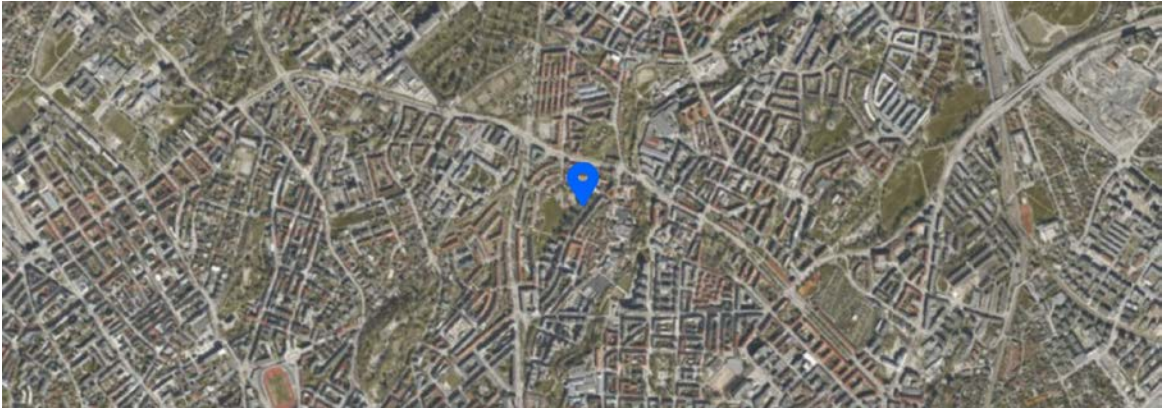


Sivilstand

		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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VØYENSVINGEN 18 D, 0458 OSLO

Gnr: 219 Bnr: 244 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring: 07/05/2026
Utskriftsdato: 08/05/2026
Oppdragsnummer: 99472
Referansenr: 13405



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 5. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med noe eldre og ny standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Montert ny benkeplate i kjøkken.

2024:

- Montert enkelte nye stikkontakter i stue/kjøkken.

- Montert 2 stk nye innvendige dører.

- Malt veggoverflater og himling i stue/kjøkken og soverom.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1949, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Innvendig dør (Bad / 5. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Kine Cecilie Kjærnsli
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 219 Bnr: 244
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 1525.6 m²
 Hjemmelshaver: Vøyensvingen Borettslag
 Adresse: Vøyensvingen 18 D, 0458 Oslo

Andelsleilighet

Selskap: Vøyensvingen Borettslag
 Organisasjonsnr: 986122362
 Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL
 Eier: Kine Cecilie Kjærnsli
 Andelsnummer: 522

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/05/2026	Opplysninger gitt av eier per telefon.			
Egenerklæring	07/05/2026	Eiers egenerklæring er mottatt.			
Ambita infoland	07/05/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1949

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
5. etasje	29	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	29	7	0	0
Sum BRA:	36			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 6 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

Fakura fra Torpa El-installasjon AS for følgende arbeid er fremvist: Montering av 4 vei stikk i stue, Montering av dimmer og trådløs bryter I kjøkken, Montering vegglokk i soverom og stue. Feste kabel til ovn I stue. (Samsvarerklæring er ikke fremvist)

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 19.08.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereeder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i luke i bad.
Drenering fra kasse med utløp i bad.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i luke i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Det er ikke fuksikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet.

Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Dette var imidlertid ikke et krav på tidspunktet røropplegget ble byttet. Det anbefales på generelt grunnlag at automatisk vannstopper monteres for å redusere skader ved en eventuell lekkasje.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fukturvering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Stålplate på vegg over benkeskap. Laminate benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Enkelte fronter har skjevheter, og har behov for justering. Tg 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn innredningen for øvrig.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,61 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.</p> <p>Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.</p> <p>Det elektriske anlegget ligger delvis åpent og skjult i konstruksjonen.</p> <p>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none">- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.- Løses sikringene ofte ut? Nei.- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2025. <p>Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 19.08.2025. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.</p> <p>Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.</p>

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger - Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2006 i regi av borettslaget.

Våtromsgulv - Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	<p>Fliser på betong. Sluk i metall.</p> <p>Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.</p> <p>Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.</p>

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Det er hull etter tidligere oppheng øverst på veggen i dusjsonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dør til bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i døren. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.	TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte hull i overflaten. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Innvendig dør – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør.	
Tilstandsvurdering:	Innvendig dør mot badet har synlige fuktskader og svelling nederst på dørbladet. Forholdet vurderes å ha sammenheng med dørens plassering innenfor dusjsonens våtsone. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

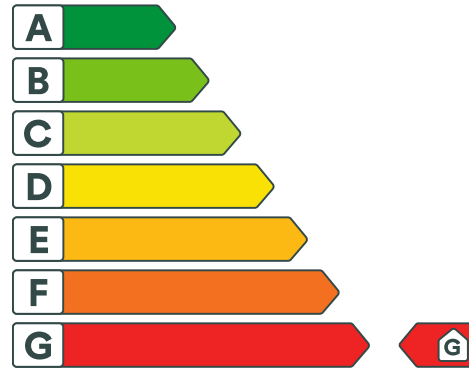
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse Vøyensvingen 18D, 0458 OSLO	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292511
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80541562
Gårdsnummer 219	Bruksnummer 244
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0502



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 1949	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 29,0 m²	Oppvarmet bruksareal 29,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
444,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
444,72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 897 kWh



Vøysvingen 18D, 0458 OSLO



Detaljering

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



Vøyensvingen 18D, 0458 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

05 – Borettslagets Husordensregler

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 godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

Husdyrhold

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

Husholdningsavfall

Vår bydel er en del av et pilotprosjekt for kildesortering. Husholdningsavfall legges som før i avfallsbeholdere for papir/papp eller restavfall. I avfallsbeholder for **papir/papp** er det ingen endring. I beholder for **restavfall** skal dette nå sorteres. I de grønne posene (som vi har mottatt av Renholdsetaten) skal alt matavfall legges. I de blå posene skal all plast legges og all annen restavfall legges i husholdningsposer som er 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 – Søppelsortering.**”

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

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, Ila Eldresenter litt lenger nedi gata. Større ting og spesialavfall må leveres til en av Miljøstasjonene i byen. Har du ikke mulighet til dette selv, kan du kontakte vår vaktmester Tony Untovuori (tlf 92 40 80 03), 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.

Rengjøring av ganger hver fredag:

Etter et bytte av vasketjenester i vinter er rengjøringen blitt meget bra. Men for at jobben skal bli gjort best mulig er det 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. 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 askebegeer ved inngangspartiene hvor sneiper kan stumpes. Sneiper skal ikke kastes på bakken eller på plenen.

BRANNINSTRUKS

Vøyensvingen Borettslag

Forebyggende brannvern

Alle beboere skal:

- Vite hvor brannslange, manuelle meldere og alarmsentral på fellesareal befinner seg
- Ha eget brannslukkingsapparat i leiligheten, med ansvar for at dette fungerer (snu opp ned en gang i året)
- Sørge for at egen røykvarsler fungerer (bytte batteri)
- Kjenne rømningsveier og nødutganger
- Kjenne alarmnummeret til Oslo brannvesen (tlf 110)
- Delta på brannøvelse (kjøres hver vår under dugnaden)

Ved alarm:

- Leilighetene og blokka skal forlates umiddelbart
- Assister personer med særskilt behov
- Samleplass for blokka ved sykkelskuret
- Ring brannvesenet (tlf 110)

Ved brann/branntilløp:

- Varsle personer i umiddelbar fare (nærmeste naboer, ikke gå rundt!)
- Vurdere egen slokkinnsats. Ikke utsett deg for unødvendig risiko.
- Assister personer med særskilt behov
- Følg rømningsveiene ut av blokka. Lukk dører og vinduer
- Påse at alle personer kommer ut

IKKE BRUK HEISENE VED EVAKUERING!

SAMLEPlass ER VED SYKKELSKURET FOR HVER BLOKK

04 – Borettslagets vedtekter

Vedtekter

for

Vøyensvingen borettslag org nr 986 122 362

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. oktober 2003, sist endret den 15. juni 2006

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 (boret) 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) Neker 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 vedtatt 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, sikringskap 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, sikringskap 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 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.

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 gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Fristen for pålegg om salg er tre måneder. Dersom ikke andelen er solgt innen de tre månedene, kan borettslaget selge andelen.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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 forretningsfører 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 framtreddende 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.



INNKALLING 2026

Vøyensvingen Borettslag

Onsdag 08.04.2026 kl. 17:00

Colonel Mustard - Kjelleren - Darres Gate 2 0175, Oslo

The logo for usbl, featuring the lowercase letters 'usbl' in a bold, black, sans-serif font. A small red roof-like shape is positioned above the 'u'.

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

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

Resultatregnskap 2025 Vøyensvingen Borettslag

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

Balanse 2025 Vøyensvingen Borettslag

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

Balanse 2025 Vøyensvingen Borettslag

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

Sted: _____

Dato: _____

Eivind Nygaard
Styreleder

Aleksander Nordhagen Vik
Styremedlem

Anette Maria Follestad
Styremedlem

Ronny Hansen
Styremedlem

Tiril Andrea Asbøll
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles 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 nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslaget består av 142 andeler.

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

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr.89112257.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	-345	19 283
6602 Vedlikehold VVS	90 304	14 793
6603 Vedlikehold elektro	50 446	46 327
6605 Vedlikehold fellesanlegg	779	20 077
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	1 577 918
6611 Vedlikehold heiser	248 738	485 788
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	3 775
6616 Vedlikehold vaskeri	12 073	42 565
6617 Vedlikehold 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
Sum	10 461 833	3 423 138

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

Note 9 - Andre honorar

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

Konto 6714 gjelder IN avtale samt godkjenning av bruksoverlating.

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Utfyllende opplysninger om boligselskapets lån:

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainntalinger 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

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	38 225 892
Innskuddskapital	18 000 037
Boligselskapets pantsikrede gjeld	56 225 929
Bokført verdi av pantsatt eiendom	65 991 073

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

Resultat og balanse med noter for Vøyensvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vøyensvingen Borettslag

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



Til generalforsamlingen i Vøyensvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer 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



Penneo Dokumentnøkkel: 6G5AL-B29XL-BB10M-SW9MG-M8GU0-HUGT3

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 forseglest 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 signatørens 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, avtalendr 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 forsikrings saker
- 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/avkreft varslets 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 membranreparasjon 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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 1 av 3

Vøyensvingen Borettslag	Vår ref.: 868/522	Fødselsdato eier: 03.03.1997
Vøyensvingen 18	Type: Borettslag frittstående	
0458 OSLO	Eiere: Kine Cecilie Kjærnsli	
Organisasjonsnr: 986 122 362	Andelsnr: 522	

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 5 243**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 101
	Felleslån varmpumpe - Avdrag	47
	Felleslån brannvarsling - Avdrag	42
	Husleietillegg fellesstrøm nr. 16 og 18	381
	IN-lån - Avdrag	323
	Felleslån 1 - Renter	588
	Avdrag vinduslån	75
	IN-lån - Renter	207
	Felleslån 1 - Avdrag	920
	Felleslån varmpumpe - Renter	45
	Felleslån brannvarsling - Renter	41
	Renter vinduslån	274
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):	273 956	Gjeld siste årsoppg.:	261 699
Klient ajourf. lån:	40 292 366,69	Klient gj. s. årsoppg.:	37 280 713

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 06.05.2026: 7 912 039
Andel av saldo: 49 641
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 06.05.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 06.05.2026: 19 387 406
Andel av saldo: 141 222
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2036)

Lånenummer: 16369097842, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 06.05.2026: 1 084 848
Andel av saldo: 10 971
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2039)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 06.05.26 Side 2 av 3

Vøyensvingen Borettslag	Vår ref.: 868/522	Fødselsdato eier: 03.03.1997
Vøyensvingen 18	Type: Borettslag frittstående	
0458 OSLO	Eiere: Kine Cecilie Kjærnsli	
Organisasjonsnr: 986 122 362		

3: Fellesgjeld

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

Lånenummer: 16369097826, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 06.05.2026: 1 443 731

Andel av saldo: 9 835

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

Lånenummer: 16369097834, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 06.05.2026: 9 143 977

Andel av saldo: 62 288

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:	261 699	Andre inntekter:	1 442
Annen formue:	0	Utgifter:	12 792	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	131 356
Andelsnr:	522	Partialobligasjonsnr:	522

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1950

Gårds/bruksnr: 219/244

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1525

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisen: 89112257

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm	SSBnr:	H0502
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 3 av 3

Vøyensvingen Borettslag	Vår ref.: 868/522	Fødselsdato eier: 03.03.1997
Vøyensvingen 18	Type: Borettslag frittstående	
0458 OSLO	Eiere: Kine Cecilie Kjærnsli	
Organisasjonsnr: 986 122 362		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10

Fasiliteter:

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Det er etablert et energitillegg som faktureres sammen med felleskostnadene.

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

Informasjon til nye beboere:

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

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

Eiendomsskatt faktureres fra skattemyndighetene til borettslaget.

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

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


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

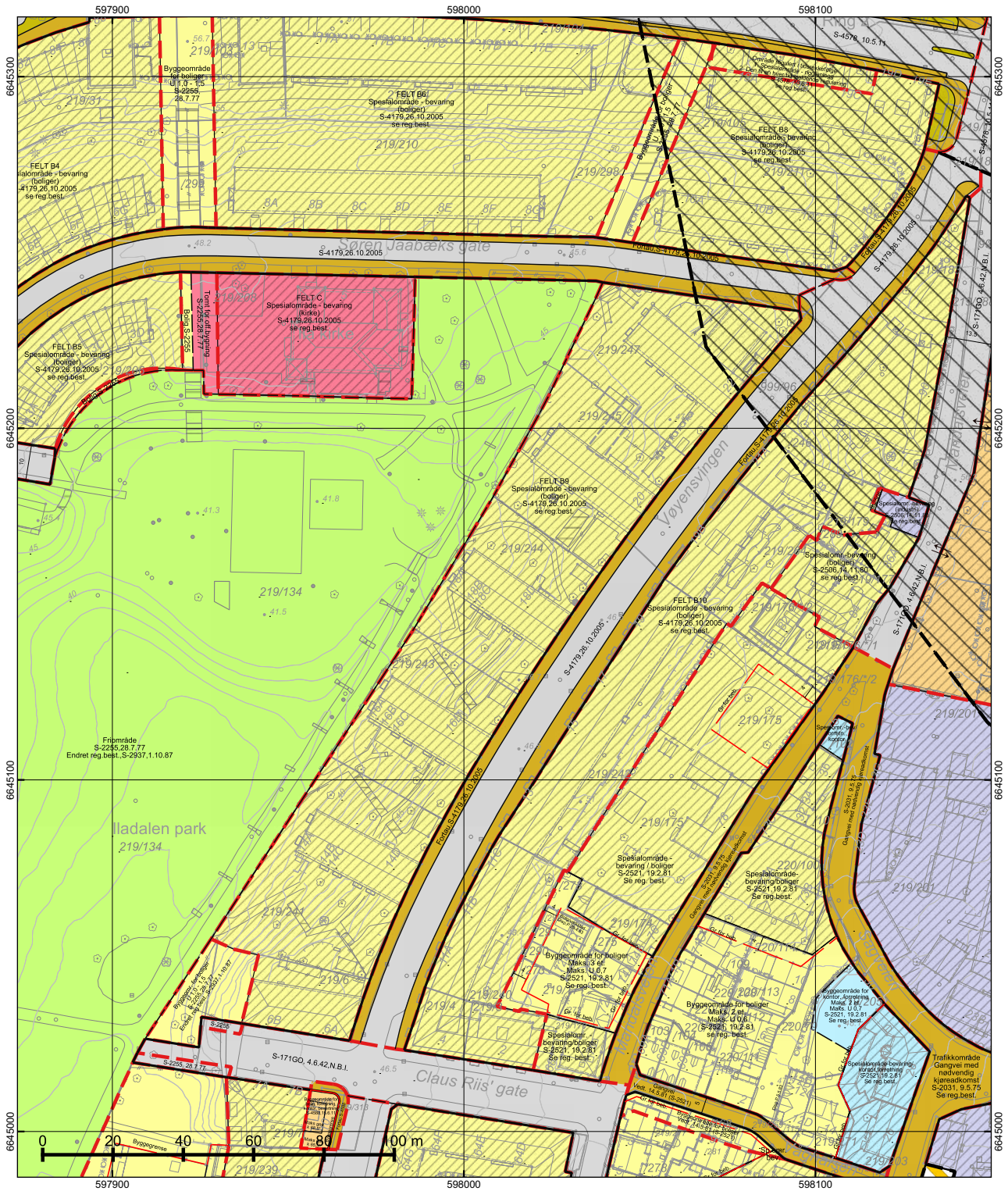
Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



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


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 157363/ 86532168</p>	<p>Deres ref.:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>Adresse: Vøyensvingen 18</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 219/244</p>		

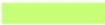



































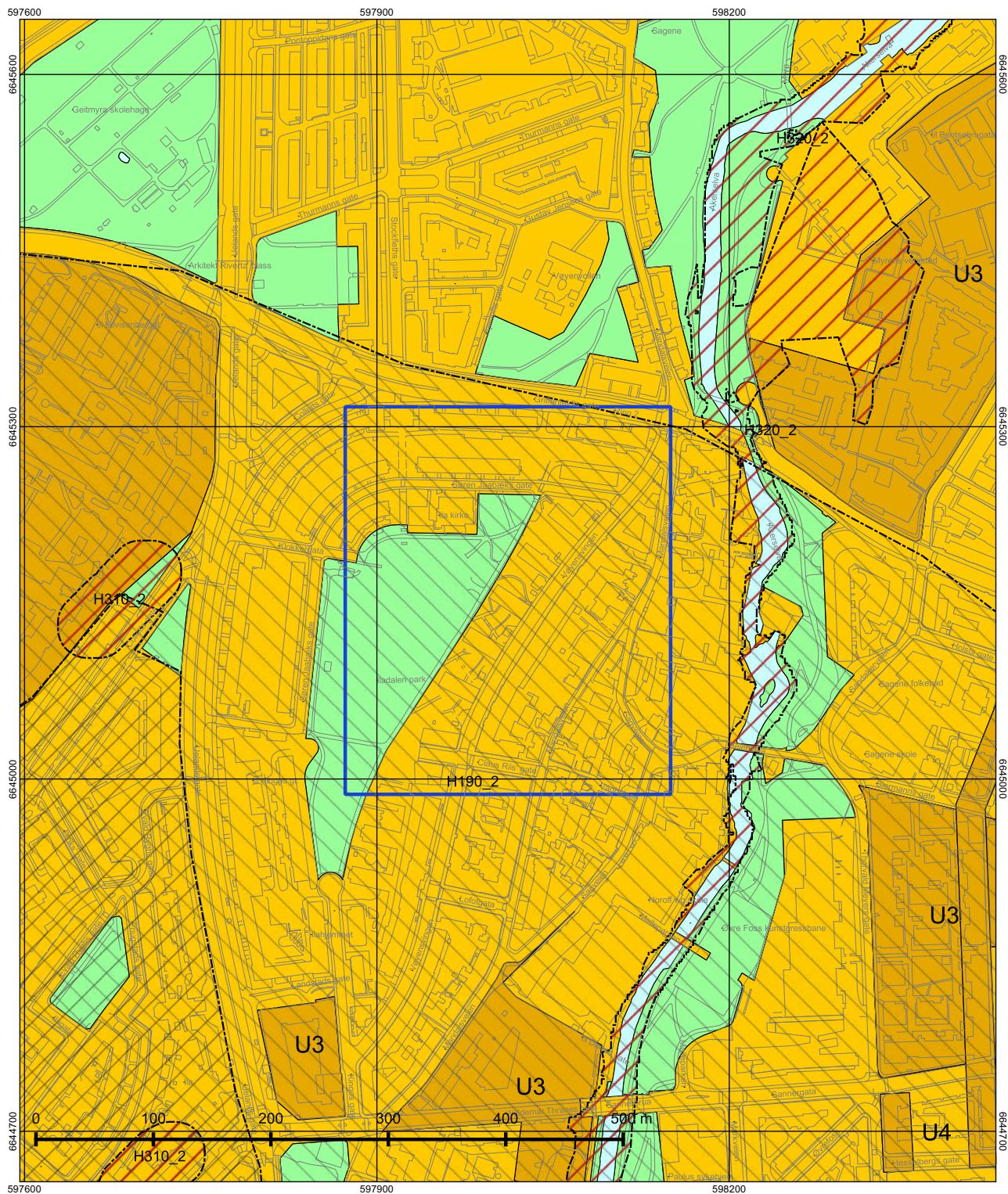
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 157363/ 86532168</p> <p>Adresse: Vøyensvingen 18</p> <p>Gnr/Bnr: 219/244</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
	1541 - Vannforsyningsanlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	663 - Spesialområde bevaring industri
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	RbBevaringGrense
	RpSikringSone
	RpSikringGrense
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåvavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157363/86532168

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Chloé Lemvik
VØYENSVINGEN 18D

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532169
9184864

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 244

Vi viser til bestilling av 20260506 for VØYENSVINGEN 18D.

GNR. 219 BNR. 244

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.07.1947.

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

1526 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

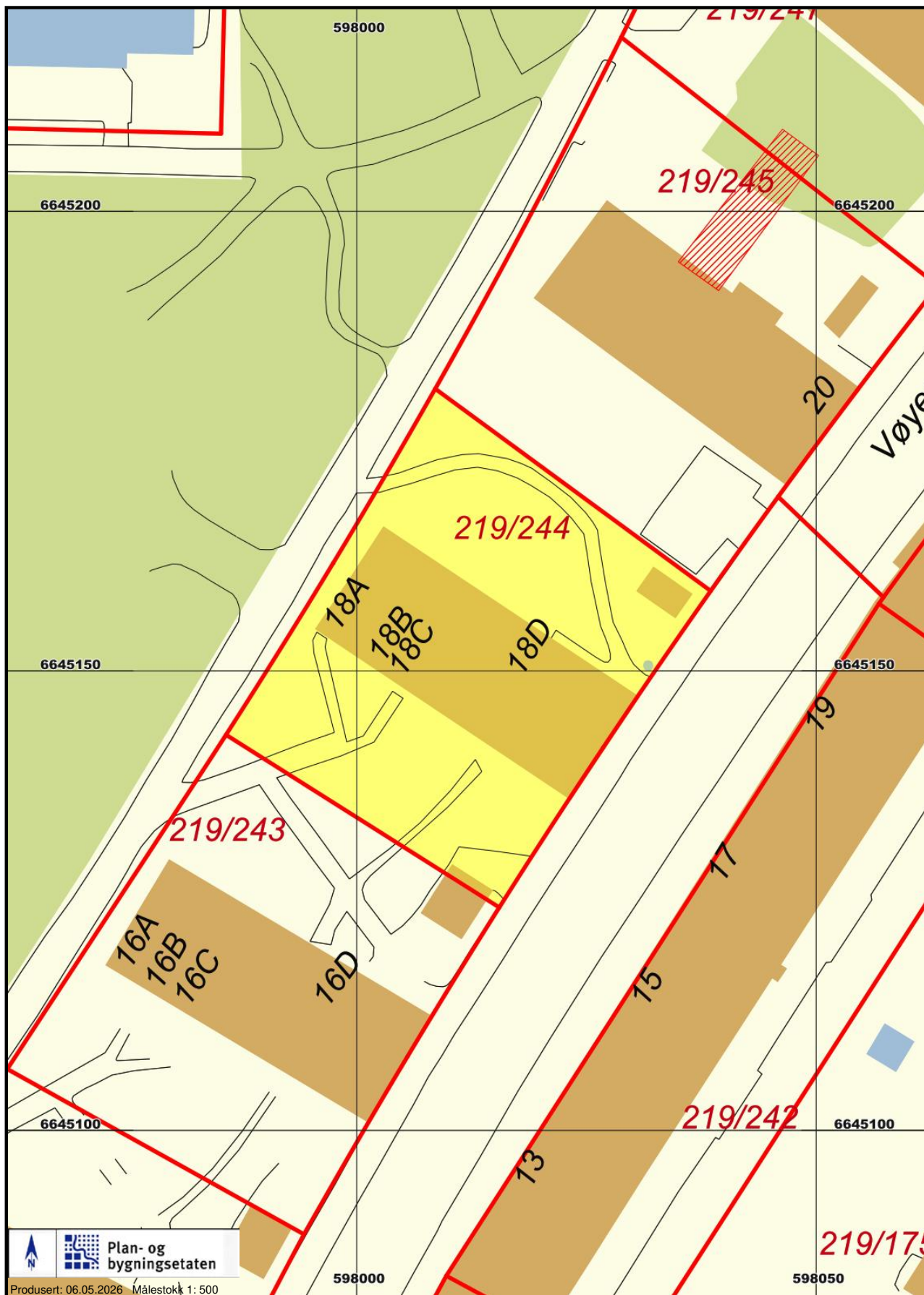


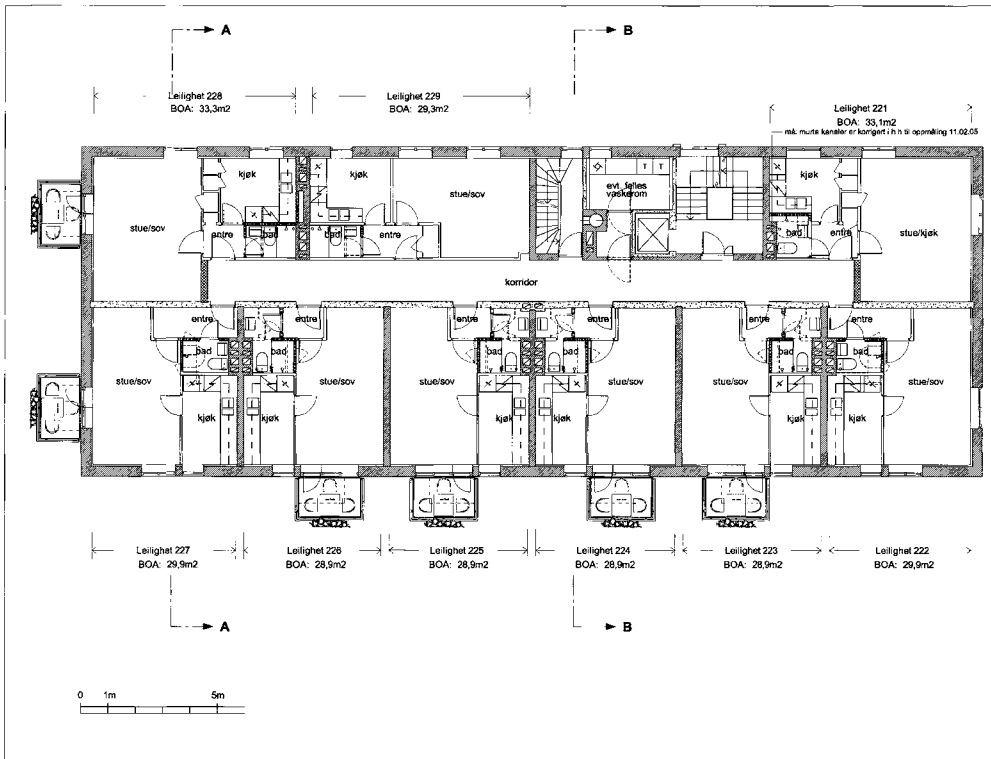
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Alle mål må vektlegges på skisse av konstruksjon m. tilf. fortløp og profil/kanal vinkel i gang

Tegnforklaring

- Eksisterende betongvegg
- Eksisterende murvegg
- Eks. leturvegg
- Ny innvendig vegg
- Rive

4

REHABILITERING VØYENSINGEN 18
Ny plan 2. etasje (og 3., 4. og 5. etasje)

Måf. 1:500 Dato: 14.03.05 Fileren: N18-02.dwg

Arkitektkontor: Lene Frank as TE: 22 42 21 97
 Adresse: Slottsgata 11, 0157 OSLO Faks: 22 42 46 59
 E-mail: firmapp@lenefrank.no www.lenefrank.no

Tegnr. nr.: N 18 - 02



S-4179

ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.10.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199902385](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199902385

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILDALEN

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Byggeområde for boliger, felt A

3.1 Arealbruk

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

3.2 Grad av utnyttning

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

3.3 Plassering og høyde

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

3.4 Utforming

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

3.5 Avkjørsel og parkering

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

3.6 Leilighetssammensetning

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

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

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

3.7 Utomhusplan

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

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

4.1 Arealbruk

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

4.2 Utforming

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

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

4.3 Retningslinjer for fasadetiltak

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

4.4 Utomhusplan

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

4.5 Parkering

Parkering i felles uteareal/gårdsrom tillates ikke.

§ 5. Spesialområde bevaring av kirke, felt C

5.1 Utforming, plassering og høyde

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

5.2 Avkjørsel og parkering

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

§ 6. Fellesbestemmelser

6.1 Støy

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



KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200411657](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lene Frank AS Arkitektkontor
Nedre Slotts gate 11
0157 OSLO

Dato: 02 JUNI 2008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200503449-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge

Arkivkode: 531

Byggeplass: VØYENSVINGEN 18 Eiendom: 219/244/0/0
Tiltakshaver: Vøyensvingen borettslag v/Tarjei Adresse: Vøyensvingen 16, 0458 OSLO
Mosebekk
Søker: Lene Frank AS Arkitektkontor Adresse: Nedre Slotts gate 11, 0157 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 18

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

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

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


Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder


Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:

Vøyensvingen borettslag v/Tarjei Mosebekk, Vøyensvingen 16, 0458, OSLO



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Omvaldelse
af beplantningen

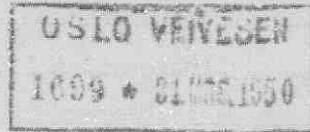
N.d. 

Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus
på matr.-nr. 18 Vøyensvingen Gløtt 5.
Innlevert 26. juni 1945 Attestert 31/1-1953

Oslo oppmålingsvesen og Oslo reguleringsvesen til utskiftet.

Oslo 26. juni 1945. P. Alexanderson



ÅM/MM

Vøyensvingen. Gløtt 5.

Bygningssjefens eksp. av 26/6-1945.

Sendes herr reguleringsjefen.

Kartforretning må holdes og det nye målebrev vil omfatte deler av eiendommene 80b og 90b Maridalsveien, hvis grenser på bl. 1 er vist med grønne linjer.

Oslo, den 3. juli 1945

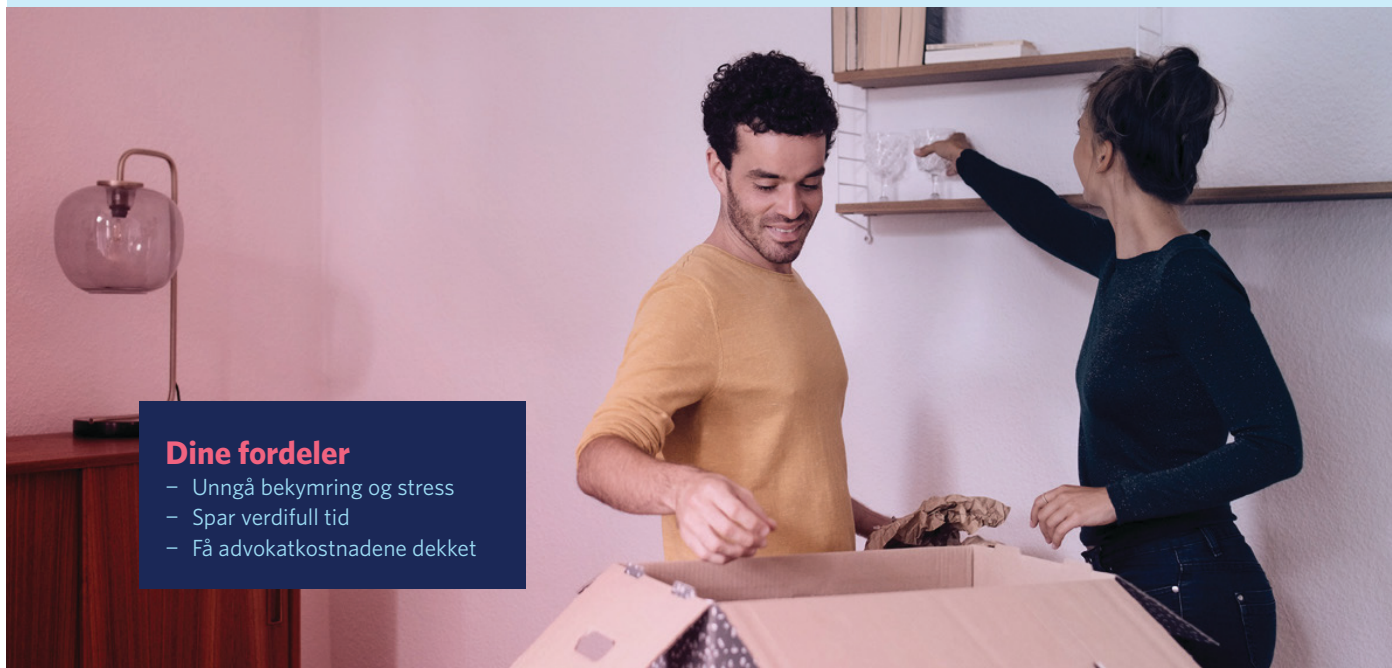
Eugen Lund

Mog charlén jr var.
mott. 4. JUL. 1945

Eugen Lund
fung.

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 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** 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-antennor 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Chloé Lemvik
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

chloe.lemvik@emera.no
+47 406 05 668

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Chloé Lemvik
chloe.lemvik@emera.no
406 05 668

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING