

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Vøyensvingen 13, 0458

 kommune

#

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 15.12.2025

Oppdragsnr.: 22387-1186

Referansenummer: ZF2172

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 NITO

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i pusset og malt mur
- Saltak

Leiligheten ligger i et bygg fra 1955 og har et bruksareal på 38 m². Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt for alderen, men med enkelte avvik som bør følges opp.

Utvendig:

Vinduer og dører er fra 1990 og har passert halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt redusert isolasjonsevne. Balkongrekkverket er målt til 0,9 m, som er lavere enn dagens krav (1,2 m), men det er ikke påkrevd å utbedre til gjeldende standard.

Innvendig:

Overflatene har normal slitasje i tråd med alder. Etasjeskillet er i betong, og det er målt høydeforskjeller på 15–30 mm gjennom rommet, noe som anses normalt for bygg av denne alderen.

Våtrom (bad, oppgradert med flis-på-flis i 2019):

Det er registrert riss og sprekker i fliser og fuger, samt enkelte bomlyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert. Det er ikke tilfredsstillende løsning for lekkasjesikring ved innebygget susterne, og rommet har kun naturlig ventilasjon. Avvikene vurderes som moderate (TG2) og skyldes i hovedsak alder og normal bruk.

Kjøkken:

Innredning fra 2018/2019 med integrerte hvitevarer. Ingen fuktindikasjoner ble registrert, og kjøkkenet vurderes å være i god stand (TG1).

Tekniske installasjoner:

Vann- og avløpsrør er i plast og kobber fra 2007, uten synlige feil. Det elektriske anlegget har automatsikringer, men samsvarserklæring for tidligere arbeider foreligger ikke. Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør. Ventilasjon er naturlig via ventiler i vegg og vinduer.

Oppsummering:

Boligen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov for sin alder og standard. Avvik gjelder i hovedsak eldre vinduer og dører, mindre skjevheter i gulv, og alderstypiske forhold på badet

som bør følges opp for å hindre utvikling av fuktskader. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

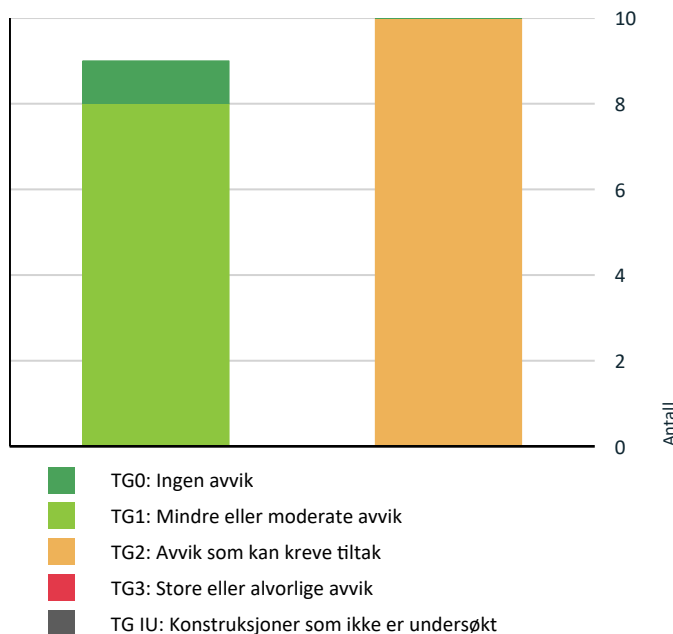
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Endringen er ikke søknadspliktig til kommunen, men det forutsetter at de tekniske kravene til soverom er oppfylt.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15-30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekk i flis. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 er satt da da det er funnet sprekker/riss i fuger og bom i fliser. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.



Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1955

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Malt vegger - 2023 Byttet termostat på badet - Utført av elektriker i 2025
Modernisering	I følge tidligere salgsoppgave er boligen er pusset opp av tidligere eier i 2018/2019. Det inkluderer blant annet kjøkken og bad.
Modernisering	Utbedret ødelagt varmekabel på badet - 2025

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1990

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1990

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue

Himmelretning: Vest

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av plater og stål

Størrelse: ca. 2 m²

Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,9 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser og parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser høydeforskjeller i etasjeskilleren på mellom 15–30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og er normalt for bygninger av eldre dato

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,48 meter i stuen

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave bygget i 2007, men det er lagt flis på flis på gulvet i 2019

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuelt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid, samt sprekk i flis. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

TG2 er satt da da det er funnet sprekker/riss i fuger og bom i fliser. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Fuger bør skiftes ut.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave 2007

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant

Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, vaskemaskin og dusjhjørne

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avskallinger er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av avskallinger er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Natulig

Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad til friluft (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave 2018/2019

Produsent innredning: Ikea

Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vask.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter

Tilluft: Via ventil i vinduene

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber

Alder: i følge tidligere salgsoppgave 2007

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom

Tilluft: Via ventiler i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Selger har kun dokumentasjon på bytte av termostat på badet. Samsvarserklæring for arbeider utført før selgers eiertid er ikke fremlagt.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

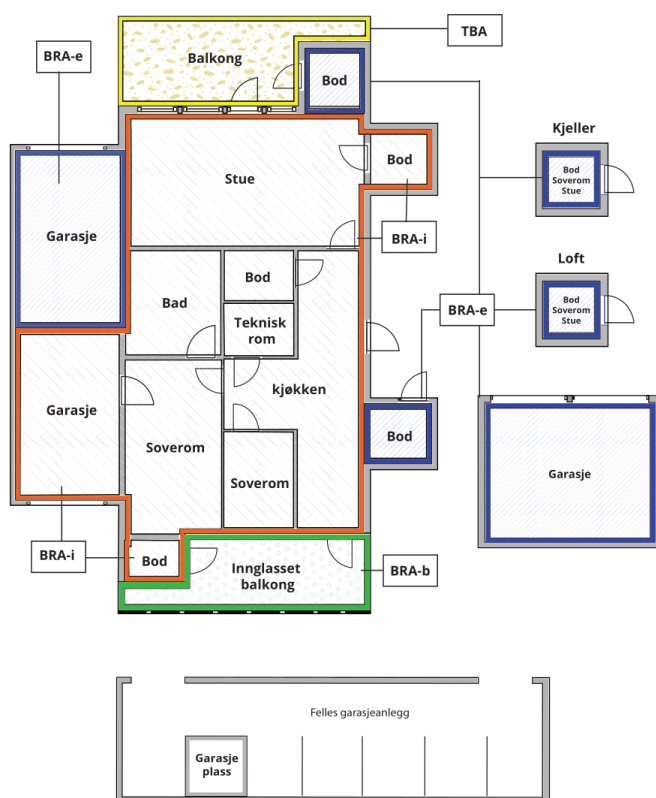
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	38	10		48	2
SUM	38	10			2
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod og en kjellerbod målt til
Loft: ca 5,5 kvm. Gulvarealet er målt til ca 12,5 kvm
Kjeller: ca 3,5 kvm.
Bodene er merket 403

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er følgende avvik fra fremlagt byggemeldt tegning:
Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom. Endringen er ikke søknadspliktig til kommunen, men det forutsetter at de tekniske kravene til soverom er oppfylt.

Takstingeniørens vurdering bygger på visuell befaring og sammenstilling av tilgjengelig dokumentasjon.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	julie Riise	Kunde

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	28.10.2025	
3	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold

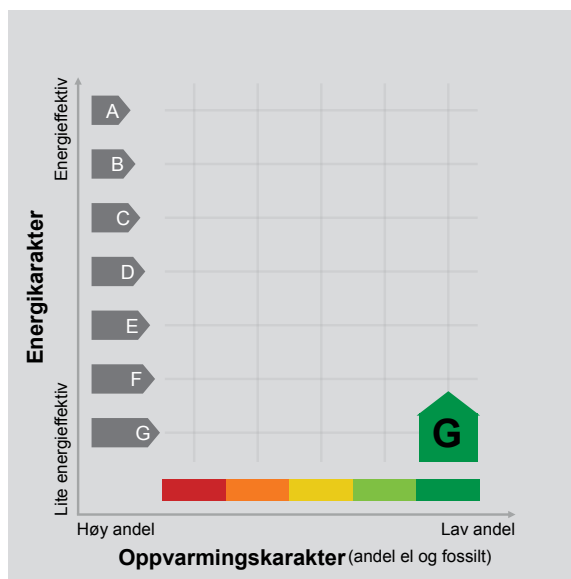
Forutsetninger

eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden.
Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde
fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun
for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST



Adresse	Vøyensvingen 13
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	242
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80835027
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-187389
Dato	05.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 11: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250037 . Vår ref.: 4033-1-14

Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Vøyensvingen 15 As
Organisasjonsnr: 921217781
Aksjonær: Riise, Julie
Leilighetsnummer: 14
Aksjeboenhetsnummer: 00012
Adresse: Vøyensvingen 13, 0458 OSLO
Aksjenummer: 12
Gnr. 219
Bnr. 242

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7772523.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Selskapet har 10 garasjer til utleie. Lang venteliste hos styret. Garasjen følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldende prislister til forretningsfører ved tildeling av plass.
- Festekontrakt med Den Biermannske Skoles Legat i 99 år fra 01.06.1953. Festeavgiften kan reguleres hvert 20. år. Sist regulert 1.6.2013.
- Styret ønsker e-post adresse og tlf.nr. til kjøper. Vennligst oppgi dette til forretningsfører samtidig med melding om salg
- Ny eier plikter snarest mulig etter overtagelse å bestille navneskilt til callinganlegget og gravering av postkasseskilt hos styret og betale innflytningsgebyr p.t. kr 2.500,-. Faktura sendes kjøper.
- Styret har bestemt at det innføres et gebyr i forbindelse med fast utleie av egen bolig. Gebyret settes til kr. 1 200,- og skal dekke utgifter til post og ringeklokke skilt, samt div. annet.
- Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten
- Selskapet har felles oppvarming og varmtvann utenom leilighetsnr. 64, 66, 67 68, 69 og 70.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207366498
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 4 084 235,00
Innfrielsesdato: 30.11.2038
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208441612
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,10%
Restsaldo: 1 974 407,00
Innfrielsesdato: 30.10.2040
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 947,25,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tillegg Energi	193,00	
Rehabilitering bad	620,00	
Felleskostnader	2 915,25	
Internett	219,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207366498
Restsaldo: 56 439,11
Kapitalkostnader: 523,39
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208441612
Restsaldo: 20 927,55
Kapitalkostnader: 178,27
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 366,66,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsvbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr

kr 10 043,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr

kr 4 150,-

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

Husordensregler for Vøyensvingen 15 AS

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

Velkommen til Vøyensvingen 15 AS

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

Aksjeeierne plikter å opplyse egen husstand, og eventuelt leietagere, om innholdet av disse reglene.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige ordensregler inntil disse enten vedtas eller forkastes av påfølgende generalforsamling.

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

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

Har du noe du lurer på, ta kontakt med styret. Vår e-post adresse er: voyensvingen15@styrerommet.no

INNHold

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

§ 1

UTEARIALER

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

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

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

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

1. Ved lusing og annet hagearbeidet skal alt som kan komposteres legges i trekassen som står ved siden av kompostbeholderen (tørkeboden v/ nr. 13). Plast og annet skal resirkuleres i tråd med gjeldene regler.

2. Ved ønske om beplantning av skråningen ta kontakt med Styret eller bakgårdskomiteen. Husk at dette er et felles område og at det skal være tilgjengelig/glede for alle.

3. Private eiendeler skal som hovedregel ikke oppbevares i bakgården. Men det gjøres et unntak for leker, se punkt over. Har du noe du ønsker å dele med fellesskapet, ta først kontakt med styret før du eventuelt setter det ut.

4. Alt som står ute skal merkes med navn og leilighetsnummer. Dette gjelder også barneleker.

§2

KJELLER, FELLES TRAPPEROM, LOFT OG GANGER

1. Inngangspartier, trappeganger, felles kjeller- og loftsrom må være frie for unødige ting. Hensatte gjenstander vil bli fjernet av vaktmester og kastet uten varsel.

2. Sykler og sportsgjenstander bes settes i sykkelrommet i hver oppgang. Husk at døren alltid skal være låst når du forlater rommet.

3. Barnevogner har egen plass under trappen i 1. etasje. Merk at her skal det kun oppbevares barnevogner som er i bruk.

4. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt på loft og i kjeller.

5. Lukene på taket (loftet) skal holdes lukket slik at fugler ikke flyr inn.

6. Beboerne må påse at lyset blir slukket i kjellergang og vaskeri når disse forlates.

7. Beboerne skal selv holde loft- og kjellerboder ryddige og rene for å minske faren for skadedyr o.a.

8. I den kalde årstiden må lufting i skje med forsiktighet, bare i korte perioder. Vinduene må ikke stå åpne om natten, selv ikke på sommertid. Den som setter opp vinduene har ansvaret for at de blir lukket.

9. Beboere som har egen frys/kjøl i boden tilkopleet strøm plikter uoppfordret å melde dette inn til Styret. For tiden betales et årlig gebyr for strøm på kr. 500,-

5. Det er ikke tillatt å oppbevare gass/propan og/eller andre brennbare vesker i boden på loftet eller i kjelleren. Dette skal som hovedregel oppbevares på veranda eller i garasjen om du leier en slik. Tillatt mengde propan/butan er i følge Direktoratet for Brannsikkerhet 23,1 kg, og 10 liter brannfarlige veske pr. boenhet.

6. Om du oppbevarer gass inne i leiligheten (f.eks til gasskomfyr), skal alarm for gassvarsling være montert der gassbeholderen er plassert.

§3

AVFALL

1. Alt avfall skal kastes i henhold til Oslo Kommunes regler for kildesortering. Det er en container for restavfall og en container for papir i hver oppgang. Hvis det er fullt i containeren i din egen oppgang, benytt en av de andre i oppgangene (13,15,17 eller 19).

2. Avfall skal ikke under noen omstendighet settes ut ved siden av containerne.

3. All papp skal brettes sammen så det tar minst mulig plass.

4. Glass og metall skal ikke kastes i restavfallet men leveres på kommunale henteplasser i nærmiljøet.

5. Ved inn og utflytting må beboere selv ta ansvar for kasting av flytte-esker og annet avfall som oppstår. Det samme gjelder også under oppussing. Borettslagets avfallscontainere er ikke dimensjonert for dette og slikt avfall må leveres inn på en av kommunens gjenbruksstasjoner.

6. Beboere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetting av avfall/gjenstander i fellesarealer inne og ute, utenfor containere, m.v., må påregne å betale alle kostnader borettslaget får i forbindelse med fjerning av dette. Ved utleieforhold vil regningen for dette automatisk bli tilsendt utleier.

7. Ved behov for fjerning av privat avfall må dette ikke midlertidig settes på fortauet, eller inntil veggen, i Vøyensvingen 13 - 19, men på gaten i ledig parkeringslomme. Dette fordi Oslo Kommune bøtelegger borettslaget for alt hensatt avfall på fortauet. Se også punkt 5.

§4

VASK OG RENHOLD

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

inn den dagen renhold foretas.

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

§ 5

VASKERI OG TØRKEPLASSER

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

§ 6

OPPVARMING

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

§ 7

RO OG ORDEN

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

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

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

§ 8

DYREHOLD

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

tilgjengelig for katten inne i leiligheten.

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

§ 9

BAD, WC OG VANNLEDNINGER

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

§ 10

FREMLEIE AV LEILIGHETEN

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

§ 11

STYRET

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

§ 12

GARASJER

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

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

§ 13

INTERNETT-TV

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

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

§ 14

VENTILASJON

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

§ 15

BRANNALARMANLEGG

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

§ 16

SKADER

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

§ 17

NØKLER

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

§ 18

CALLINGANLEGG/POSTKASSER

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

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

Vedtatt på generalforsamling den 28.04.2006
Sist endret på generalforsamling 08.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune

2. Aksjekapital

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

2-2 Sameie i aksjer

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

3-2 Bruksoverlating

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

husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

5. Pålegg om salg

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Selskapets pantesikker

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret.

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

7-2 Styrets oppgaver

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamling

8.1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

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

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

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forhold til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-2 Oppløsning

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4033

AS VØYENSVINGEN 15

Velkommen til årsmøte i AS VØYENSVINGEN 15

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 19:15, Aktivitetssenteret, Vøyensvingen 22..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS VØYENSVINGEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bård Bergem Hauger er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025_ (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til ekstern styreleder er avtalt til kr 140 000 per år, og godtgjørelsen til øvrige styremedlemmer er satt til kr 105 000 per år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr. 245 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Velges på generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 1
- Kandidat 2

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 3
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bård Bergem Hauger	Maridalsveien 129B
Styremedlem	Kari R. Bache-Andreassen	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Atle Karsen Solberg	Vøyensvingen 19
Styremedlem	Oliver Mizero	Vøyensvingen 17

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vøyensvingen 15 AS

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

Gårds- og bruksnummer:

219 242

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

Vøyensvingen 15 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har Styret avholdt 10 styremøter og behandlet 120 ordinære saker.

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

Omsetninger

Det har vært 6 omsetninger av leiligheter i perioden.

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

HMS-arbeid i borettslaget

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

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

Organisering og forenkling av styrets arbeid

For å ivareta dokumentasjon og behovet for kontinuitet i styrearbeidet, har Styret også i inneværende år brukt styrerommet.no som sin primære arbeidsplattform.

Vedlikehold

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

Følgende større vedlikeholdsoppgaver er utført siden forrige generalforsamling:

- Service og reparasjon garasjeporter etter behov
- Ettersyn og anbud knyttet til sameiets utvendige hovedkran og vannsystem i kjelleren
- Fullføring av arbeid rensing soilrør via Gravco og reparasjon av stakeluker
- Fjerning av tagging på fasader og fiksing av lys i bakgården
- Ettersyn røranlegg og radiatorer, merking av rør og stoppekraner
- Rydding i fyrrom og fjerning av gamle installasjoner
- Oppfølging og befaring etter rettssak
- Tømt oljetank i kjeller
- Ryddet fellesareal for sykler
- Vedlikehold av vaskerom og maskinpark
- Arbeid med installering av fiber i gården
- Kontrakt rensing av loft
- Brannkontroll brannvarslingssystem i leiligheter og fellesarealer.
- Jevnlig oppfølging av vaktmestertjenester og oppstart av vaktmestergruppe
- Organisering av vedlikehold bakgård og gjennomførte dugnader

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

Vedlikehold kommende 5 års periode

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

Selskapets tak er fra 80 tallet. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og mer omfattende tiltak på selskapets tak. Røranlegg vann inn fra kommunalt anlegg og inn til og med innvendige stoppekraner vil bli gjennomgått, byttet eller reparert i perioden.

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

Vaktmestertjenesten

Sameiet har sagt opp avtale om innleid vaktmestertjeneste. Det å ha innleid tjeneste innebar mye oppfølging og arbeidsoppgaver fra styret sin side i form av koordinering, oppgavefordeling og beboerkontakt. Flere beboere har meldt seg til å hjelpe til med vaktmesteroppgavene, og det er startet en ny ordning med en vaktmestergruppe bestående av beboere. Selskapet har mulighet til å leie timebaserte tjenester fra vaktmesterselskap i tillegg til dette.

Gjennomgang av avtaler

Styret har i inneværende år ikke inngått nye løpende driftsavtaler ut over avtale om leveranse av fiber. Styret har også undersøkt muligheten for å slå sammen lån og gjennom dette forbedre lånevilkårene til selskapet. Låneavtalene er deretter endret og lån slått sammen. Avtale med vaktmesterselskapet er sagt opp.

Bakgården og uteområdene

Våre uteområder brukes av stadig flere. Styret ser behov for en ny runde med organisering av vedlikehold her.

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

Informasjon og kommunikasjon med beboerne

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 416.355,-.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisutviklingen innenfor faste kostnader, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på **endrede** felleskostnader for året 2025 som vist i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

Lån

Vøyensvingen 15 AS har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 057 743	3 420 637	3 700 000	4 250 000
Andre inntekter	3	28 400	21 060	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 086 143	3 441 697	3 700 000	4 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 998	-35 132	-34 593	-35 000
Styrehonorar	5	-293 800	-245 000	-255 000	-255 000
Avskrivninger	14	-5 179	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 554	-11 851	-8 400	-9 000
Forretningsførerhonorar		-127 700	-121 443	-128 800	-135 000
Konsulenthonorar	7	-25 260	-399 937	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-230 695	-360 601	-275 594	-277 000
Forsikringer		-270 162	-215 857	-237 500	-285 000
Festeavgift		-66 687	-66 687	-67 000	-67 000
Kommunale avgifter	9	-658 233	-412 058	-644 500	-741 000
Energi/fyring	10	-663 485	-720 136	-848 000	-848 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 684	-412 168	-437 000	-454 000
Andre driftskostnader	11	-207 608	-237 915	-177 200	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 035 044	-3 238 784	-3 153 587	-3 365 000
DRIFTSRESULTAT		1 051 099	202 912	546 413	885 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 327	18 488	0	0
Finanskostnader	13	-435 424	-392 749	-448 000	-420 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-433 098	-374 261	-448 000	-420 000
ÅRSRESULTAT		618 001	-171 349	98 413	465 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-171 349		
Reduksjon udekket tap		618 001	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	512 708	517 887
SUM ANLEGGSMIDLER		512 708	517 887
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 404	24 944
Forskuddsbetalte kostnader		111 348	108 421
Driftskonto OBOS-banken		470 194	169 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 859	1 911
Sparekonto OBOS-banken		11	10
SUM OMLØPSMIDLER		629 817	304 494
SUM EIENDELER		1 142 525	822 381
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Udekket tap	16	-5 795 628	-6 413 629
SUM EGENKAPITAL		-5 683 628	-6 301 629
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 281 691	6 536 021
Borettsinnskudd	18	331 000	331 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 612 691	6 867 021
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 903	34 332
Leverandørgjeld		149 892	162 139
Skyldige offentlige avgifter	19	2 383	2 450
Påløpte renter		2 284	38 214
Påløpte avdrag		0	19 854
SUM KORTSIKTIG GJELD		213 462	256 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 142 525	822 381
Pantstillelse	20	11 850 000	11 850 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2025,
Styret i AS Vøyensvingen 15

Bård Bergem Hauger/s/
Oliver Mizero/s/

Atle Karsten Solberg/s/
Kari Randi Bache-Andreass

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 607 627
Tillegg Energi	193 680
Garasje	143 550
TV/Internett	447 741
Kapitalinnkalling	142 111
Leie	145 034
Vedlikehold	378 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 057 743

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innflytningsgebyr	28 400
SUM ANDRE INNTEKTER	28 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-338
Fri telefon	-3 719
Naturalytelser speilkonto	4 057
Arbeidsgiveravgift	-41 998
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 998

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 293 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 554.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 010
SUM KONSULENTHONORAR	-25 260

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 102
Drift/vedlikehold VVS	-148 917
Drift/vedlikehold elektro	-21 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 436
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 775
Kostnader dugnader	-1 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-230 695

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-486 278
Renovasjonsavgift	-171 955
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-658 233

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-29 381
Fjernvarme	-634 104
SUM ENERGI / FYRING	-663 485

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-89 223
Renhold ved firmaer	-84 180
Snørydding	-21 126
Andre fremmede tjenester	-2 832
Trykksaker	-2 121
Andre kontorkostnader	-583
Telefon/bredbånd	-4 057
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-3 261
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-207 608

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	1 384
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	942
SUM FINANSINNTEKTER	2 327

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-435 368
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	-435 424

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	512 708
SUM BYGNINGER	512 708

Gnr.219/bnr.242 M. flere

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

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Tilgang 1955	517 887
Avskrevet i år	-5 179
	512 708
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	512 708

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-5 179****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	112 000
fordelt på 0 aksjer à kr 0.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere	112 000

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-1 470 000	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	715 301	
---------------------	---------	--

Nedbetalt i år	754 699	
----------------	---------	--

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-950 000	
------------------	----------	--

Nedbetalt tidligere	110 381	
---------------------	---------	--

Nedbetalt i år	839 619	
----------------	---------	--

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020	-600 000	
------------------	----------	--

Nedbetalt tidligere	81 698	
---------------------	--------	--

Nedbetalt i år	518 302	
----------------	---------	--

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2010	-6 845 929	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	2 422 528	
---------------------	-----------	--

Nedbetalt i år	178 961	
----------------	---------	--

-4 244 440

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,65 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2024	-2 043 485	
------------------	------------	--

Nedbetalt tidligere	0	
---------------------	---	--

Nedbetalt i år	6 234	
----------------	-------	--

-2 037 251

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-6 281 691

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-331 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-331 000

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 859
Skyldig arbeidsgiveravgift	-524
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 383

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	331 000
	6 281 691
TOTALT	6 612 691

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	512 708
TOTALT	512 708

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS VØYENSVINGEN 15

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS VØYENSVINGEN 15.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 15:57:00 UTC



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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7772523. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Rens av utvendige soillrør og reparasjon av stakeluker
 2024 Tømming av oljetank
 2023 Tømming av utvendige kummer med reparasjoner i grunn
 2023 Blending av takvinduer loft
 2021 Installasjon av brannvarslingsanlegg i garasjen Firesafe AS
 2021 Reparasjon av fasade bakgård, (Fakk oppg. 17 og 19) Mur & Pipeservice AS
 2021 Installasjon av nødlys i alle oppganger/fellesareal Firesafe AS
 2020 Installasjon av felles brannvarslingsanlegg Firesafe AS
 2020 Bytte av alle branndører i fellesareal Firesafe AS
 2020 Nytt callinganlegg i oppgang 19 Firesafe AS
 2020 Bytte av systemlåser i hele borettslaget R. Bergersen AS
 2020 Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene Jaco AS
 2020 Reparasjon av pipen til det gamle fyranlegget Mur & Pipeservice AS
 2019 Oppgradering av elektrisk anlegg i fyrrom Aspelund Elektro
 2019 Nye tørketromler i begge vaskeriene Jaco AS

2014	Utskiftning av lamper på loft og søppelr	
2013	Oppgradering av skråning i bakgården	Nye lamper i sykkelrommene.
2012	Nye sykkelstativer og nye stigeledninger	og led-lamper i alle oppganger. Tidsur på alle utelamper. Oppretting og etterfylling av masse i bakgården.
2011	Utskiftning radiatorkraner	

2010	Oppussing trappeoppganger	
2010	Installasjon av utelamper ved inngang	
2010	Utskiftning av pumpe i fyrrom	
2009	Installasjon av fjernvarme	
2007	Baderomsrehabilitering	
2006	Beslag på dører i lofts- og kjellergangene, for å	
2005	Montering av overfyllingsvern på oljetank, etter k	
2004	Nye vaskemaskiner i begge vaskeriene.	
2003	Nye garasjeporter, samt utskifting av alle låser.	
2002	Rehabilitering av pipe til fyr.	
1998 - 1999	Rehabilitering av fasader på fremsiden, samt utski	
1989 - 1990	Utskiftning av alle vinduer.	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 4033 Selskapsnavn: AS VØYENSVINGEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS VØYENSVINGEN 15

Organisasjonsnummer: 921217781

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 19:15, Aktivitetssenteret, Vøyensvingen 22..

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Bård Bergem Hauger er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er protokollfører og protokollvitne er Nora Line

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelsen til ekstern styreleder er avtalt til kr 140 000 per år, og godtgjørelsen til øvrige styremedlemmer er satt til kr 105 000 per år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr. 245 000.

✓ Vedtatt.

7. Loft og organisasjonsstruktur i V15 AS

Styrets innstilling

Styret vurderer løpende fordeler og ulemper med dagens organisering som aksjeselskap. Videre vurderer styret mulighetene til alternativ utnyttelse av selskapet arealer. Dette gjelder særlig loftsarealene. For å sikre kvaliteten i arbeidet, ønsker styret å innhente råd og vurderinger av spørsmålet. Styret ber derfor om fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av loftsareal i kommende periode.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede spørsmål om omdanning av aksjeselskapet til borettslag og omgjøring av fellesarealer i kommende periode.

✓ Vedtatt. Vedtatt. 20 stemmer for, 6 stemmer mot.

8. Styret orienterer

Styret orienterer om foretatte innsparinger og løsninger for å bedre økonomien i sameiet. Styret orienterer om nytt fibertilbud

Forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Velges på generalforsamling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Biermann

Oliver Mizero

Følgende stilte til valg:

Thomas Biermann

Oliver Mizero

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jon Morten Spaniland

Følgende stilte til valg:

Jon Morten Spaniland

Bård Bergem Hauger/s/
Møteleder

Martina Helene Baldacchino/s/
Protokollfører

Nora Line/s/
Protokollvitne

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrivet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 4 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

~~Meridalsveien~~ ~~XXXXX~~ nr. ~~78~~
Vøiensvingen 15
 g.nr. b.nr. parsell av bnr.

~~XXXXX~~

Melding om ansvarshavende Innsendes senere.

Arbeidets art:

Nybygg av boligblokk i 4 etasjer + kjeller og unneretasje med garasjer.

(fortsettelse
se baksiden).

Det søkes

dispensasjon fra § i anledning:

bygningslovens § 71, 2 vedr. gesimshøide 16,35
 (vedtektenes) § 104, 2 vedr. etasjehøide 2,50 m.

byggeforskriftenes
 kapitel §

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

Meridalsveien 72, 76 og 82 samt Vøiensvingen nr. 11.

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 26 - 6 - 52.

eier:
 Adm.:

Rimmanns Legat
Jenssen

anmelder:

adr.:

telf.:

Arne Chr. Olstad
 arkitekt m.n.s.l.
 Rosenkrantzgt. 17
 telefon 42 22 58

Arbeidets art

Inv. forandringsarbeider.

Arbeidssted

Vøyensvingen 15

Matr.nr.

J.nr.

81/4145

Byggherre

**Hallvard Løken A/S
Vøyensvingen 15**

OSLO 4

Ansvarshavende

**Tømmerm.
Helge A. Bjonge
Vibes gate 1**

OSLO 3

PMB/BS

Dato

19.januar 1983.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

*Trykktellakeri
24/1-83*

For bygningssjefen



Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nordiske varme og sanitær AS
Teglewerksveien 1
3400 LIER
jon.bautz@nvs.no

Dato: 21082008

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200708674-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sissel Haugen

Arkivkode: 531

Byggeplass: VØYENSVINGEN 15 Eiendom: 219/242
Tiltakshaver: Kari Bache Andreassen Adresse: Vøyensvingen 19, 0458 OSLO
Søker: Nordiske varme og sanitær AS Adresse: Teglewerksveien 1, 3400 LIER
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 15

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

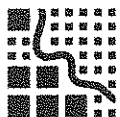
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
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

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:
Marius Pedersen

Vår ref. (saksnr.):
202010592 - 5
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Marte Vassel Birkeland

Dato: 13.11.2020

Adresse: VØYENSVINGEN 13, 15 OG 19

Tiltakshaver: VØYENSVINGEN 15 AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 219/242/0/0

Søker: FIRESAFE AS

Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vøyensvingen 13, 15 og 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg mottatt 06.11.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler

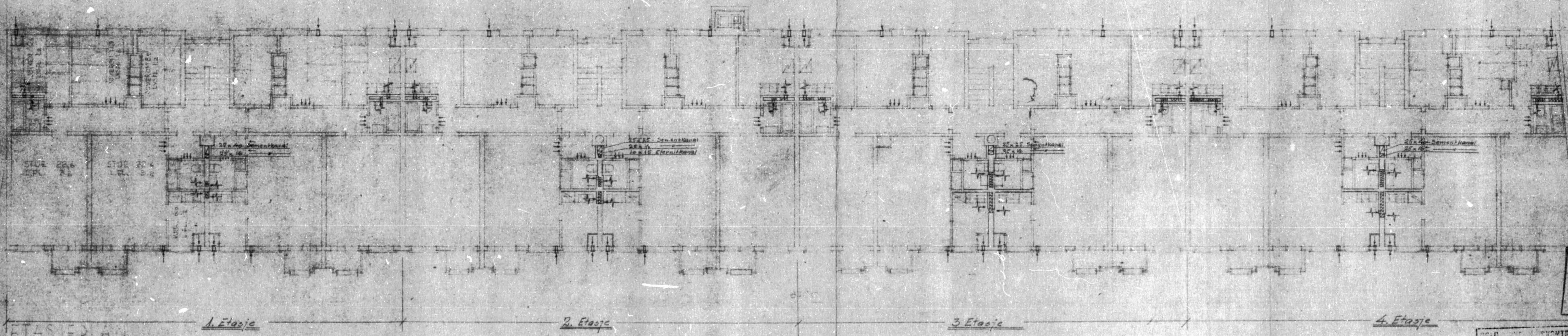
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

Kopi til:

VØYENSVINGEN 15 AS, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO



ETASJEDRAG

1. Etasje

2. Etasje

3. Etasje

4. Etasje

III betegner spalt under dør

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 OKT 1953
S. M. M. M.

1000 1300 1050

MARIDALSVEIEN • 7B

Ventilasjonanlegg
Plan A-B-3-og 4. Etasje

GIERT AASHEIM

GIERT AASHEIM BYGNINGSKONTROLL

M/100	17.83
AND. NR.	A-83
TEGN. NR.	403
BRUK. NR.	
TEGN. NR.	

V Dgb.nr. 1853 1953
29. juni

F E S T E K O N T R A K T

Stempelmerker kr. 1060.-
pasatt originaldokumentet og kassert
den 29/6 - 1953
av Bygsk. i Ø. dist.

O G

P A N T E B R E V.

Gnr. 2 1 9 Bnr. 2 4 2 . 4

Undertegnede

Den Biermannske Skoles Legat, som grunneier,
bortfester herved til medundertegnede,

A/S Vøyensvingen 15, som fester,
for et tidsrom av 99 - nittini - år fra 1. juni 1953 å regne,
vår eiendom, matrikelnummer 15 til Vøyensvingen i Oslo.
Eiendommen støter til Vøyensvingen og omfatter den del av
vår eiendom, matrikelnummer 78 til Maridalsveien, som
ifølge Oslo Byplankontors situasjonskart av 2. august 1952
kan bebygges med en boligblokk, og dessuten den grunn av
samme eiendom som støter opp til boligblokkens østre bygge-
linje inntil en avstand av 10 m. fra byggelinjen. I syd og
nord støter arealet til nabogrensene.

Kart - og oppmålingsforretning vedrørende arealet er
rekvirert. Omkostningene hermed bæres av festeren.

Eiendommen bortfestes i den stand hvori den nu befinner
seg, med alle tilliggende rettigheter og forøvrig på føl-
gende betingelser:

1. Festeren overtar de bygninger på eiendommen som skal
rives i forbindelse med bebyggelsen av det festede areal
og betaler herfor kontant kr. 15.000,- femten tusen
kroner - innen 1. oktober 1953.
2. Festeren forplikter seg til etter anvisning av grunn-
eieren å opparbeide som friareal den ubebyggede grunn
på hele den opprinnelige eiendom, og til å anvende
hertil inntil kr. 10.000,- - ti tusen kroner -.
3. Mulige refusjoner til kommunen eller andre for gateopp-
arbeidelse mot Vøyensvingen betales av festeren.
4. Den årlige festeavgift skal utgjøre kr. 3.450,- - tre
tusen firehundredeogfemti kroner - tilsvarende 3 % -
tre prosent - av den festede eiendoms verdi, kr. 115.000,-
ifølge pristakst av 30. januar 1953. Takstomkostningene
bæres av festeren.

Såvel grunneier som fester kan, når 20 år er gått av
festetiden og senere hvert tyvende år fremover, kreve av-
holdt ny pristakst eller annen offentlig verditakst over
den festede eiendom. Verensstemmende med § 16 i kgl.res.
av 19/12 1947. Festeavgiften blir da å beregne av den nye
takst etter vanlig rente gjeldende på den tid, med virk-
ning fra første forfall i den følgende tyve-årsperiode.
Takstomkostningene bæres i tilfelle av den part som krever
taksten.

Festeavgiften betales i festetiden uoppfordret til grunn-
eieren forskuddsvis hvert halvår, nemlig hver 1. juni og
hver 1. desember, første gang 1. juni 1953. Betales ikke
avgiften i rett tid, svares etterskuddsrente med $4\frac{1}{2}$ % p.a.

5. Grunneieren skal for sitt krav på festeavgift i henhold
til nærværende kontrakt ha 1. prioritet i tomten med på-
stående bebyggelse for 1 år foruten retten til fremtidig
avgift.
6. Alle skatter og avgifter som i festetiden pålegges den
festede eiendom og den bebyggelse som blir oppført på
eiendommen, skal betales av festeren.

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

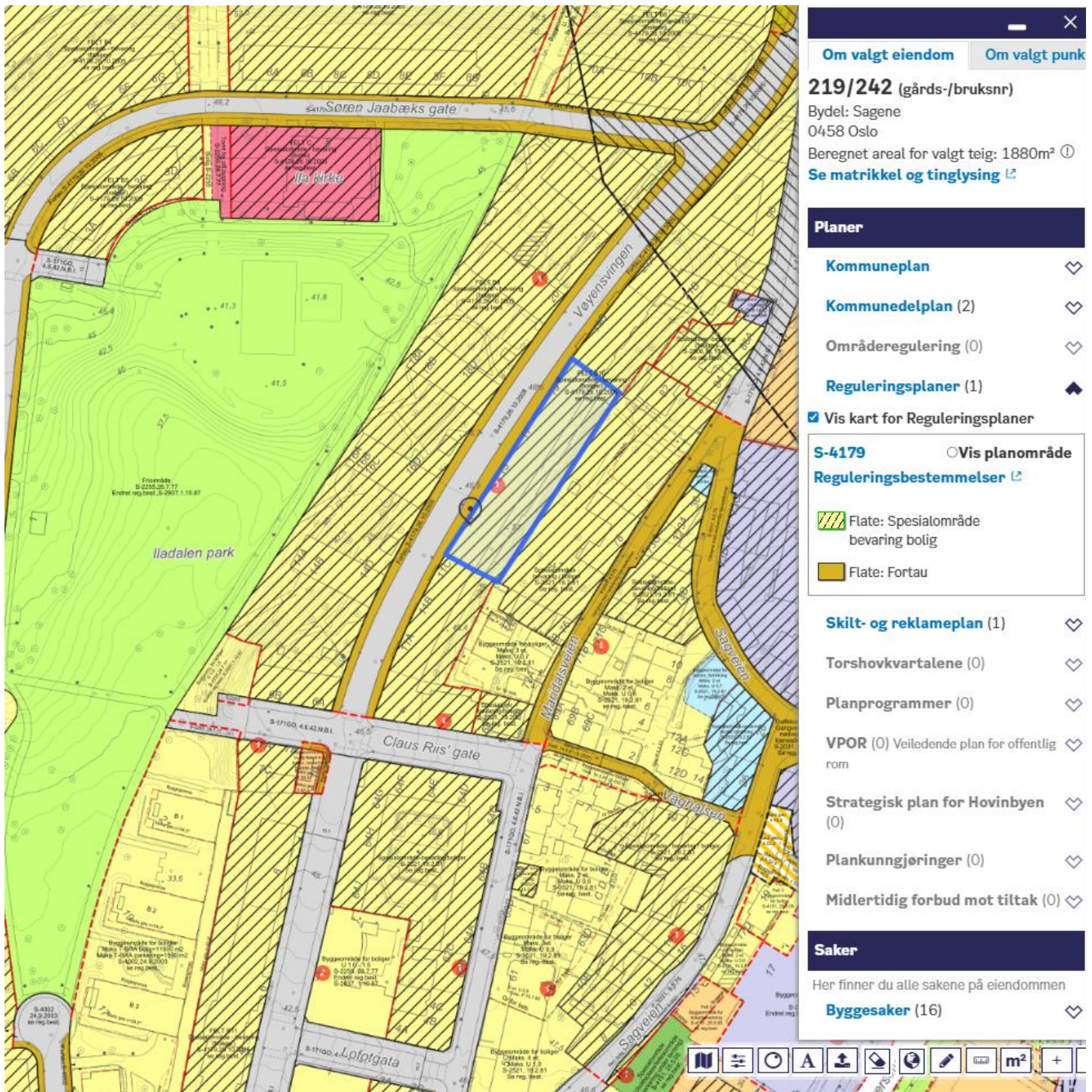
Oslo, den 15/6 1953.

Som grunneier:
 Den Biermannske Skoles Legat
 H.Thoresen Henry Olsen.

Som fester:
 A/S Vøyensvingen 15
 Annfin Knudsen, Sv. Taije-Andresen
 Ragna Vormstad Egil Flaatin
 Harry Johansen.

Undertegnede bekrefter at
 egenhendig har underskrevet foranstående festekontrakt i
 mitt/vårt nærvær, og at de er over 21 år.
 Halvor Erichsen, o.r.sakfører. Jens Brann Haakon Hoel

Reguleringsplankart



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.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ILADALEN

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Byggeområde for boliger, felt A

3.1 Arealbruk

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

3.2 Grad av utnytting

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

3.3 Plassering og høyde

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

3.4 Utforming

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

3.5 Avkjørsel og parkering

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

3.6 Leilighetssammensetning

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

Minimumskrav til leilighetsstørrelse:

4-roms leilighet	minimum BRA = 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.