

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Vøyensvingen 10

0457 OSLO

Gnr./Bnr.: 219/5

Oslo kommune

Rapportdato: 10.02.2026

Befaringsdato: 09.02.2026

Referansenummer: 15079222

Areal

Leilighet

Bruksareal: 65 m² (BRA-i: 60 m²)

Totalt bruksareal: 65 m² (BRA-i: 60 m²)

Levert av Anticimex AS

 Tlf: 41414128

 www.anticimex.no

 E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:

 John O. Ljungblom

 40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.02.2026
Referansenummer	15079222
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0039
Hjemmelshaver/selger	Leon Nhat Tran Nguyen
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Leon Nhat Tran Nguyen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-3 °C
Rapportdato	10.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vøyensvingen 10
Postnummer/sted	0457 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	219/5
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 130 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2015		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet i Vøyensvingen sameie 10 beliggende i bydel Sagene, Oslo Kommune. Felles takterrasse i 8:etasje opparbeidet med blandt annet beplantning, sittegrupper og grillplass. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Bygningen har heis.

Byggemåte

Boligbygg oppført 2015. Boligbygg over 8 etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betongkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger i hovedsak kledd med plater. Tak av betongkonstruksjoner med takterrasse.






Oppvarming

Elektrisk gulvvarme ved bad samt vannbåren gulvvarme ved øvrige oppholdsrom.

Boligen inneholder

6.etasje: Entré, bad, åpen stue-kjøkkenløsning og to soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Lekkasjesikkerhet	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6.etasje	60			60	
	Entré, bad, åpen stue- kjøkkenløsning, to soverom og innvendig bod.				
1.etasje		5		5	
		Bod			
SUM	60	5		65	
		Total bruksareal: 65 m²			

Kommentar til arealmålingen

Det er målt fra 2,20 meter takhøyde ved entré og opptill 2,49 meter takhøyde ved stue.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles takterrasse.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. For en komplett liste over fravikelser fra standardens bestemmelser, se rapportens siste side med overskriften «Utfyllende oversikt over avvik fra standardens omfang».





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.2.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende benkeplate og servant. Ett-greps armatur. Speil med innebygget lys på vegg over servant. Vegghengt toalett. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjvegger av glass. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Opplegg for vaskemaskin under benk. Mekanisk avtrekksventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern.



-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Overflater gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
-  TG 2 Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og plassering av dusjsone mot nabo/fellesareal er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad




Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Glass på vegg og stikkontakter mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning under overskap. Kjøkkenøy (ikke fastmontert fra omkring 2024) Kjøkkeninnredning fra byggeår. Benkeplater av laminat. Underlimt oppvaskkum. Ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Kjøleskap med frysedel i høyskap. Komfyr og oppvaskmaskin under benk. Ventilator mellom overskap med innebygget komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon
-  TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Innredning Benkeplate har enkelte synlige hakk rundt oppvaskkum som vurderes som skader i benkeplatens overflate samt noe flassing under benkeplate foran oppvaskkum under benk. Det mangler i tillegg beskyttelse under benkeplate over oppvaskmaskin. Konsekvens er manglende beskyttelse mot fukt. Tiltak kan iverksettes ved behov.



Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast vurdert å være tilkoblet avløpsrør av jern. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner og vannbåren gulvvarm plassert på vegg ved soverom tiliggende stue. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat felles for sameiet.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)
-  TG 2 Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
-  TGIU Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles mekanisk ventilasjonsanlegg sameiet/borettslaget.



Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Nedsenket himling med innfelte downlights ved entré Systemhimling med plater ved innvendig bod. Slette innvendige skyvedører. Sprosset glassvegg med skyvedører og innfelte glassfelt til et soverom. Balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 2 Overflate gulv Det er registrert knirk i deler av gulvet ved eksempelvis entré og stue/kjøkken. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
6.etasje
-  TG 1 6.etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er ved tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer og fransk balkongdører med tre-lags glass og karmen/rammer av treverk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygnings sakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på noen stikkontakter (se selgers egenerklæringskjema). En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygnings sakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Plassert på vegg ved soverom

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

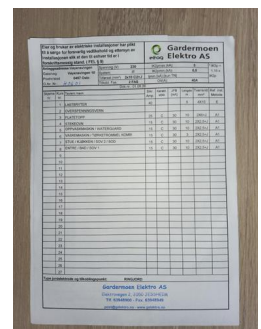
Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygnings sakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspåliggende inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspåliggende arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over avvik fra omfang

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Vøyensvingen 10, 0457 OSLO

06 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vøyensvingen 10

Postadresse

Vøyensvingen 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2016

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 91664686

Informasjon om selger

Selger

Nguyen, Leon Nhat Tran

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Bygget er nå 10 år gammel. Det er ikke planlagt noe omfattende byggeplaner som medfører endringer/ øking i felleskostnader. Sameiet har lagt av en buffer for mindre forbedringer.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Glassvegg/glassdør på ble utført av en bekjent som er håndverker, og flytting av stikkontakter og antenneuttak ble utført av en bekjent som er autorisert elektriker. Arbeidet ble gjort som en vennetjeneste.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59811245

Egenerklærings skjema


Name

Date

Nguyen, Leon Nhat Tran

2026-02-06

Identification

 bankID Nguyen, Leon Nhat Tran



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Nguyen, Leon Nhat Tran

06/02-2026
13:43:39

BANKID

Vøyensvingen 10

Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Evald Ryghs gate Linje 34, 54	5 min	0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min	0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min	1.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min	2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.6 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	6 min	0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min	0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min	1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	21 min	1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min	0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	17 min	1.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

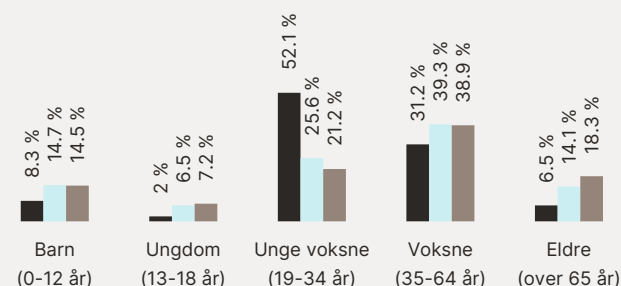


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min	0.2 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min	0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min	0.6 km


Dagligvare


Joker Ila Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	4 min	0.3 km

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

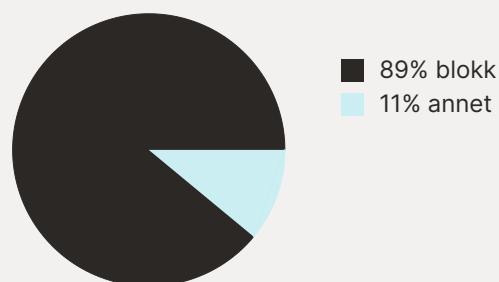
 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

-  Iladalen park kunstgress Ballspill 3 min  0.2 km
-  Alexander Kiellands plass - Ballø... Ballspill 5 min  0.4 km
-  Sagene Squash Senter 4 min 
-  SATS Ila 5 min 

Boligmasse







«Deilig å ta seg en utepils på
Kiellands plass»

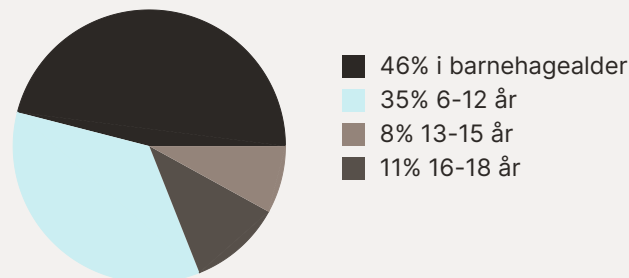
Sitat fra en lokalkjent



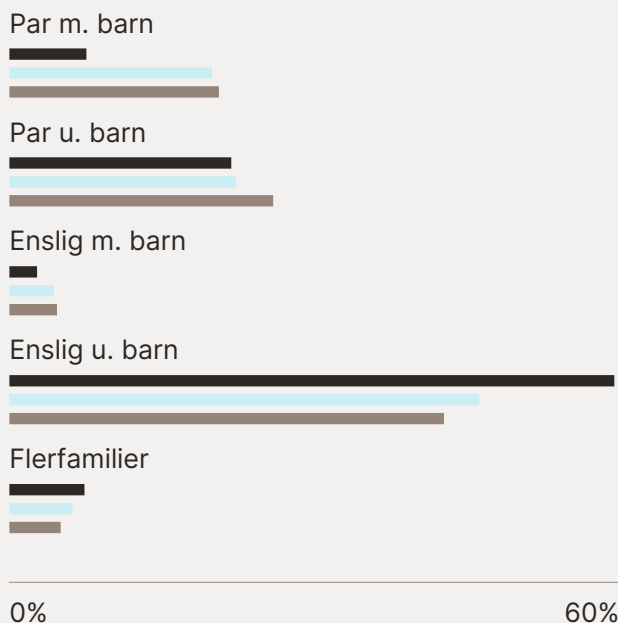
Varer/Tjenester

-  Kiellands Hus 4 min 
-  Apotek Kiellands Hus 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



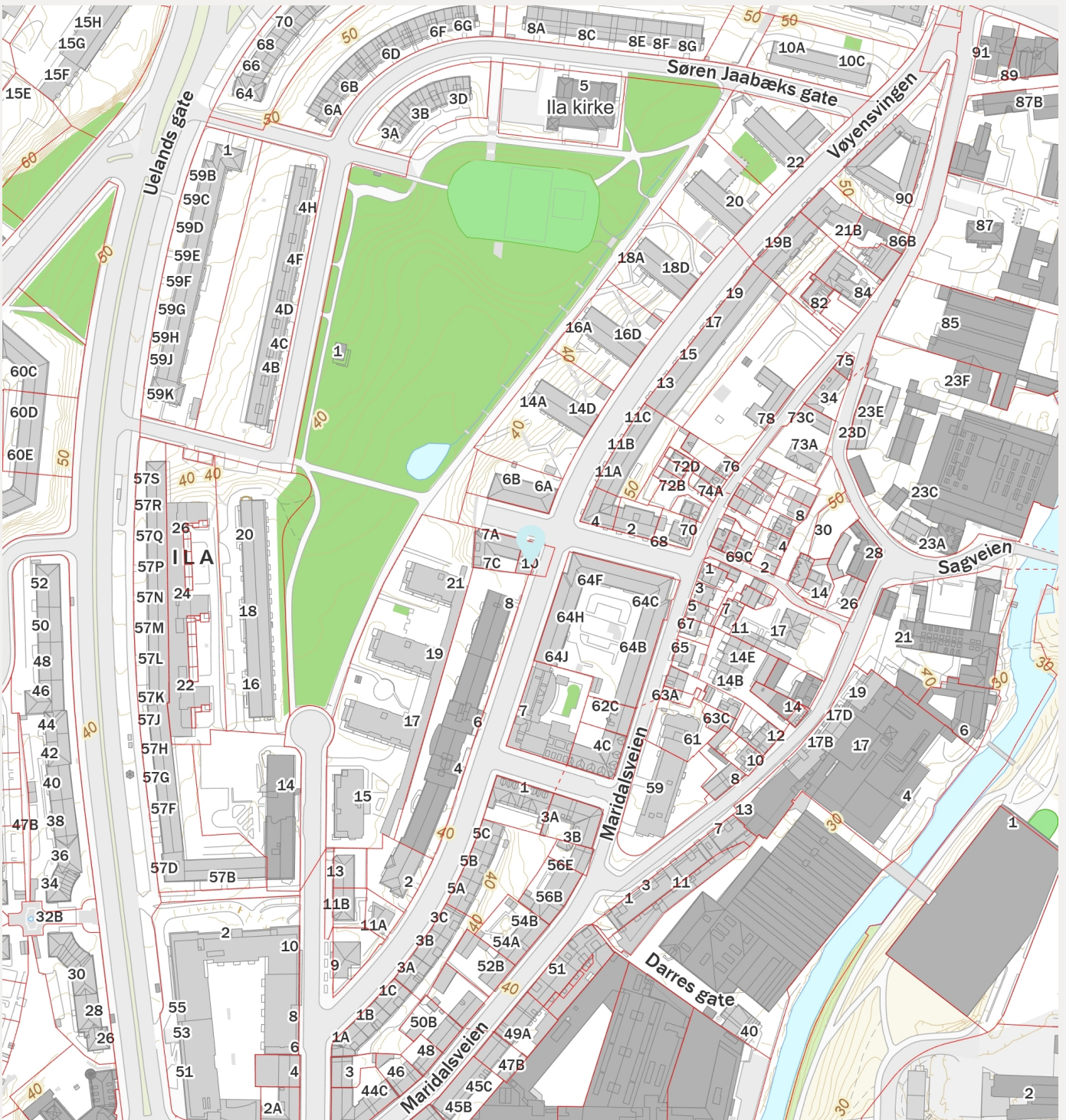
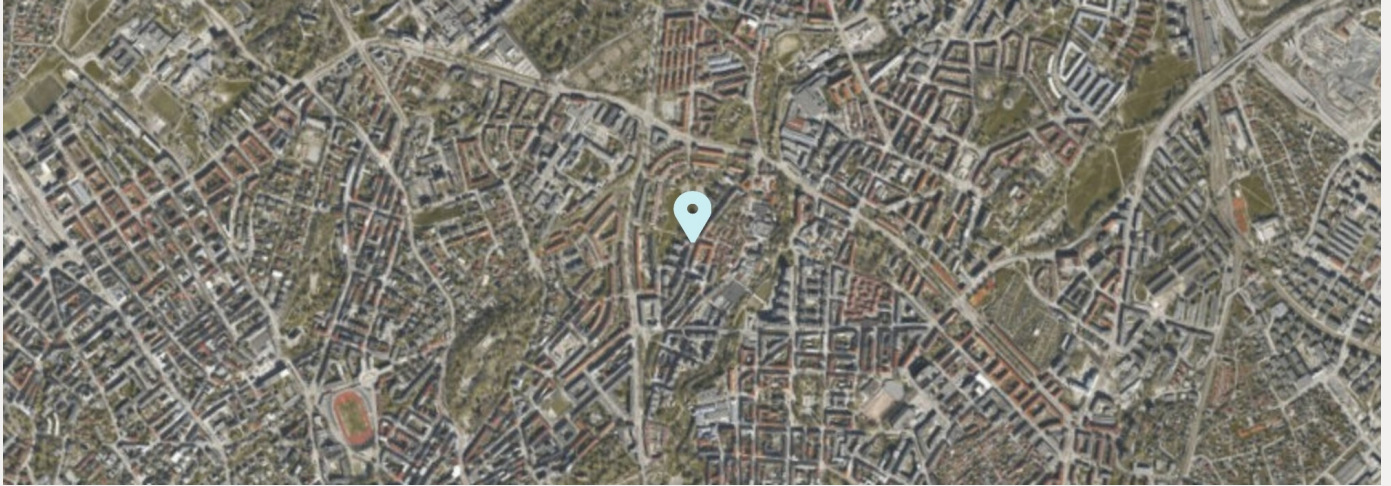
Familiesammensetning



■ Iladalen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260039 .

Vår ref.: 4664-1-09

Dato: 06.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Vøyensvingen 10
Organisasjonsnr: 916221088
Seksjonseier: Nguyen, Leon
Medeier:
Leilighetsnummer: 09
Adresse: Vøyensvingen 0, 0457 OSLO
Seksjonsnummer: 9
Gnr. 219
Bnr. 5

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Frende Skadeforsikring AS- polisenummer 693714.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 591,30,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
5 591,30

Evt. fremtidig endring:

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	24,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 570,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

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:

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

Styrets kontaktinfo: Styreleder Siri Øverland Eriksen sirioeriksen@gmail.com.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4664

SAMEIET VØYENSVINGEN 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VØYENSVINGEN 10

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4664>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Årsmøte og dugnad VS10

Hei,

Velkommen til årsmøte og dugnad for Sameiet Vøyensvingen 10:

Torsdag 15. mai, kl. 18:00

Vi inviterer til et fysisk møte kl. 18.00-19.00 (takterassen, hvis været er på vår side), før vi fortsetter med dugnad på takterrassen og andre fellesarealer fra ca kl. 19-21.

Vi byr på grilling av pølser etter avsluttet dugnad hvis været holder seg :)

Som tidligere så fordeler vi oppgaver, og gjør klar Oslos beste takterrasse for en ny sesong. Husk at det er forventet at dere som leier ut enten stiller selv, og/eller oppfordrer deres leietakere til delta.

Vel møtt!

//Styret

For ordensskyld: selve avstemmingen holdes altså digitalt, men vi oppfordrer til å delta på fysisk møte møte 15. mai kl. 18:00 , Vøyensvingen 10 - Takterrasse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til vedtak – Utredning av vannmålere i sameiet
7. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VØYENSVINGEN 10

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

Siri Øverland Eriksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans Sverre Hansen-Gaard og Eskil Hove Meringdal er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 4664.pdf
2. Opprinnelig vedtatt budsjett 2025.pdf
3. Oppdatert april BUDSJETT 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39 000 + arbeidsgiveravgift

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 39 000 + arbeidsgiveravgift

Sak 6

Forslag til vedtak – Utredning av vannmålere i sameiet

Forslag fremmet av:

Leon Nhat Tran Nguyen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I lys av den generelle prisveksten i samfunnet har felleskostnadene økt, særlig knyttet til oppvarming av varmtvann og bolig. Dagens modell innebærer at alle enheter betaler lik andel, til tross for at forbruket varierer mellom boenhetene. Med like store husstander i hver leilighet er det fortsatt ulikt forbruk, noe som gjør dagens ordning mindre rettferdig.

En overgang til en modell hvor forbruk måles individuelt, vil kunne bidra til:

- Økt rettferdighet blant beboerne
- Økt bevissthet rundt energiforbruk
- Potensiell reduksjon i felleskostnader

- Økt verdi på boligene som følge av lavere månedlige utgifter.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede muligheten for å installere individuelle vannmålere i leilighetene, herunder kostnadsbilde, teknisk gjennomførbarhet og mulige besparelser, samt legge frem en anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære møte.

Sak 7

Eventuelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saker som eventuelt spilles inn i forbindelse med årsmøtet.

Forslag til vedtak

-

Styrets årsrapport

Innledning:

Et nytt styre tiltrådte i januar 2025, etter at den tidligere styrelederen valgte å tre tilbake etter ni år med solid innsats. Overleveringen skjedde relativt raskt, og det nye styret har brukt tid på å sette seg inn i arbeidet og det omfattende ansvaret som ble forvaltet av forgjengeren.

Styret fra 2025 består av

Styreleder – Siri Øverland Eriksen

Styremedlem – Hans Sverre Hansen-Gaard, Eskil Hove Meringdal

Styrets vara – Mette Møller

Styrets arbeid og økonomisk oversikt:

Styret har i løpet av første halvår gjennomført flere arbeidsmøter for å få oversikt og etablere kontroll over sameiets vedlikeholdsbehov og økonomiske situasjon.

Brann- og sprinklerkontroll

I februar gjennomførte vi en fullstendig kontroll av brann- og sprinkleranlegget i hele bygget, inkludert samtlige leiligheter. Anlegget er gjennomgående i god stand, men det ble avdekket enkelte mindre avvik som må følges opp, blant annet bytte av batterier og utskifting av enkelte håndslukkere.

Økonomisk status

For å sikre at sameiet kan håndtere fremtidige vedlikeholdskostnader og innkommende fakturaer, har vi vært nødt til å be om ekstra innbetaling fra alle seksjonseiere samt øke felleskostnadene fra 1. juni. Disse tiltakene har vært nødvendige og har bidratt til at vi nå er i økonomisk balanse, med et budsjett som tilsier at vi vil holde dette nivået ut året.

Samtidig ønsker styret å bygge opp en vedlikeholdsbuffer slik at vi står bedre rustet til å møte fremtidige behov, uavhengig av månedlig forbruk. Det kan derfor bli aktuelt med en ny justering av felleskostnadene ved årsskiftet.

Oppfølging av vedlikehold

Boddører: Det har vært vedvarende høye kostnader knyttet til reparasjon av boddører. På møtet 15. mai ønsker vi å drøfte hvordan dette best kan løses, og samtidig kartlegge beboernes behov og ønsker.

Styret arbeider ellers kontinuerlig for å ivareta et trygt, godt og inkluderende bomiljø.

På vegne av styret Sameiet Vøyensvingen 10,

Siri Øverland Eriksen

Styreleder

SAMEIET VØYENSVINGEN 10
ORG.NR. 916 221 088, KUNDENR. 4664

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	538 884	538 884	539 000	538 884
Andre inntekter	3	2 000	22 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		540 884	560 884	539 000	538 884
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 499	-5 499	-5 500	0
Styre honorar	5	-39 000	-39 000	-39 000	0
Regnskapsfører honorar		-32 326	-30 699	-33 000	0
Konsulent honorar	6	-1 783	-3 400	0	0
Drift og vedlikehold	7	-121 854	-103 967	-77 000	0
Forsikringer		-32 748	-27 768	-30 000	0
Kommunale avgifter	8	-99 312	-84 208	-89 000	0
Energi/fyring	9	-157 061	-166 177	-198 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-44 499	-41 123	-44 000	0
Andre driftskostnader	10	-42 738	-34 151	-32 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-576 821	-535 992	-547 500	0
DRIFTSRESULTAT		-35 937	24 892	-8 500	538 884
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	569	653	0	0
Finanskostnader	12	-24	-7	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		545	646	0	0
ÅRSRESULTAT		-35 392	25 538	-8 500	538 884
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	25 538		
Fra opptjent egenkapital		-35 392	0		

SAMEIET VØYENSVINGEN 10
ORG.NR. 916 221 088, KUNDENR. 4664

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 816
Forskuddsbetalte kostnader		16 334	17 996
Driftskonto OBOS-banken		59 534	116 606
Sparekonto OBOS-banken		226	218
SUM OMLØPSMIDLER		76 093	138 636
<hr/>			
SUM EIENDELER		76 093	138 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		37 837	73 229
SUM EGENKAPITAL		37 837	73 229
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 295	10 538
Leverandørgjeld		30 961	52 619
Annen kortsiktig gjeld		0	2 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 256	65 407
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 093	138 636
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Vøyensvingen 10

Siri Øverland Eriksen

Eskil Hove Meringdal

Hans S. Hansen-gaard

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	538 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	538 884

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 499

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 39 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 783
SUM KONSULENTHONORAR	-1 783

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 861
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 175
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 801
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 237
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-121 854

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-75 386
Renovasjonsavgift	-23 926
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-99 312

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 944
Fjernvarme	-121 117
SUM ENERGI / FYRING	-157 061

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-33 218
Andre fremmede tjenester	-5 551
Andre kontorkostnader	-1 624
Reisekostnader	-126
Bank- og kortgebyr	-2 221
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-42 738

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINNTEKTER	569

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-24
SUM FINANSKOSTNADER	-24

FORSLAG TIL BUDSJETT FOR SAMEIET VØYENSVINGEN 10 – DRIFTSÅRET 2025

INNTEKTER	BUDSJETTERT 2024	BUDSJETTERT 2025	JUSTERING I %
FELLESKOSTNADER	538 865	538 865	FRA 2024 TIL 2025
SUM DRIFTSINNTEKTER	538 865	538 865	0%
KOSTNADER			
Bredbånd (Telia Norge AS)	44 000	47 000	+ 6,82%
Fjernvarme (Hafslund Oslo Celsio)	156 000	121 000	-22,44%
Strøm/nettleie (Ren Røros Strøm AS)	42 000	37 000	-11,9%
Periodisk sikkerhetskontroll, heis (Plan- og bygningsetaten)	5000	0	-100%
Kommunale avgifter (Oslo Kemnerkontor/kommunal avgifter)	89 000	105 000	+ 17,98%
Styrehonorar (ikke inkl. arbeidsgiveravgift)	39 000	39 000	0%
Forretningsførerselshonorar (OBOS Eiendomsforvaltning AS)	33 000	37 000	+12,12%
Trappevask/renhold (MR Malik Renholdsservice AS)	32 000	35 000	+9,38%
Forsikring (Frende Forsikring)	30 000	35 000	+16,67%
Serviceavtale ventilasjonsanlegg (GK Norge AS)	24 000	25 000	+ 4,17%
Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder	30 000	25 000	-16,67%
Porttelefon (Defigo AS)	5000	6000	+20%
Service, heis (Orona Norway AS)	7000	7000	0
Alarmmottak heis (Securitas Technology AS)	6000	6000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	542 000	525 000	-3,14%
TOTALE KOSTNADER	542 000	525 000	-3,14%
RESULTAT	- 3135	+13 865	

Forord:

Konsumprisindeksen¹ viser en oppgang på 3,0% de siste tolv månedene (fra sep-2023 til sep-2024). Budsjettene til Sameiet har siden overtagelse av bygget tatt utgangspunkt i denne indeksen med tanke eventuelle økninger av de faste kostnadene som Sameiet har.

De siste driftsårene har Sameiet satt et høyere estimat enn konsumprisindeksen for å ta høyde for utforutsette økte faste kostnader. Selv med dette så ser vi fortsatt innenfor enkelte utgiftsposter – spesielt det som omfatter strøm/nettleie, at det er vanskelig å estimere som følge av svært variable priser.

Utover dette estimatet med en generell prisøkning så har vi de siste driftsårene rundet av de estimerte tallene til nærmeste tusen på hver utgiftspost, både for økonomisk trygghet, samt at budsjettet i sin helhet er mer leservennlig på denne måten.

¹ <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen>

Bredbånd (Telia Norge AS)

Det ble inngått en ny avtale med Telia fra 01.09.2022, som vi har bundet oss for i 3 nye år. Denne avtalen innebærer en økning i den kollektive bredbåndshastigheten til 500/300 Mbps (tidligere 250/20 Mbps), samt en oppgradering av dagens nettverk til en ny standard (Docsis 3.1). Alt utenom dette må betales/bestilles individuelt av den enkelte seksjon.

Sameiet hadde budsjettert med kr. 44 000,- for driftsåret 2024 for bredbånd. Den reelle summen for 2024 vil være kr. 44 499,-

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 499,- høyere enn budsjettert.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024: kr. 44 499,-

Anbefalt budsjettert sum for 2025: kr. 47 000,-

Det anbefales at man i 2025 undersøker prisene hos andre bredbåndslleverandører for å se etter mulige besparelser her.

Fjernvarme (Hafslund Oslo Celsio)

Per 01.11.2024 har Sameiet brukt kr. 120 931,35,- på fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio. Denne summen viser til forbruket de siste 12 månedene, hvor man tar med seg de siste 3 månedene fra 2023 for å få en mest mulig reel kostnad over en tolv månedersperiode.

Sameiet hadde budsjettert med kr. 156 000,- for driftsåret 2024 for nettleie/fjernvarme. Den reelle summen for 2024 er derfor estimert til å være kr. 120 931,35,- Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 35 068,65,- lavere enn budsjettert.

Med en bekreftet kompensasjonsordning for strøm/fjernvarme ut 2025, i tillegg til prognoser som tilsier at strømprisene vil ligge på et lavere nivå sammenlignet med de siste årene så er det vanskelig å tro at total kostnaden for 2025 skal bli høyere enn i 2024. Vi estimerer derfor ingen ytterligere prisøkning for 2025.

Summen for 2025 er derfor satt likt med den estimerte totale kostnaden for driftsåret 2024.

Estimert kostnad for 2024: kr. 120 931,-

Anbefalt budsjettert sum for 2025: kr. 121 000,-

Strøm (Ren Røros Strøm AS)

Per 01.11.2024 har Sameiet brukt kr. 36 031,- på strøm fra Ren Røros Strøm AS. Denne summen viser til forbruket de siste 12 månedene, hvor man tar med seg de siste 3 månedene fra 2023 for å få en mest mulig reel kostnad over en tolv månedersperiode.

Sameiet hadde budsjettert med kr. 42 000,- for driftsåret 2024 for strøm. Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 5 969,- lavere enn budsjettert.

Med en bekreftet kompensasjonsordning for strøm/fjernvarme ut 2025, i tillegg til prognoser som tilsier at strømprisene vil ligge på et lavere nivå sammenlignet med de siste årene så er det vanskelig å tro at totalkostnaden for 2025 skal bli høyere enn i 2024. Vi estimerer derfor ingen ytterligere prisøkning for 2025.

Summen for 2025 er derfor satt likt med den estimerte totale kostnaden for driftsåret 2024.

Estimert kostnad for 2024:	kr. 36 031,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 37 000,-

Periodisk sikkerhetskontroll for personheis (Plan- Og Bygningsetaten):

Sameiet hadde budsjettert med kr. 5000,- for driftsåret 2024 for den periodiske driftskontrollen. Den reelle fakturerte summen for 2024 var 4687,5,-, og derfor kr. 312,5,- lavere enn budsjettert.

Denne utgår i driftsåret 2025 som følge av at den periodiske kontrollen skjer annethvert år. Neste fakturering blir derfor i 2026.

Reel fakturert sum for 2024:	kr. 4687,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 0,-

Kommunale avgifter (Oslo Kommune)

Posten kommunale avgifter omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr til Oslo Kommune.

Totalt fakturert beløp fra Oslo kemnerkontor for 2024 for kommunale avgifter er kr. 99 312,20,-

Sameiet hadde budsjettert med kr. 89 000,- for driftsåret 2024 for kommunale avgifter. Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 10 312,20,- høyere enn budsjettert.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024:	kr. 99 312,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 105 000,-

Styrehonorar

Det ble ikke anbefalt noen økning i styrehonoraret for driftsåret 2024. Styret anbefaler heller ingen økning av styrehonoraret for driftsåret 2025.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024.

Reel sum for 2024 (+ arbeidsgiveravgift):	kr. 39 000,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 39 000,-

Forretningsførselshonorar (OBOS)

Sameiet hadde budsjettert med kr. 33 000,- for driftsåret 2024 for vår forretningsførsel hos OBOS. Den reelle summen (fakturert) for 2024 er kr. 34 734,85,-

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 1734,85,- høyere enn budsjettert.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024:	kr. 34 735,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 37 000,-

Trappevask/renhold (MR Malik Renholdsservice AS)

Sameiet hadde budsjettert med kr. 32 000,- for driftsåret 2024 for trappevask/renhold. Vi har enda ikke blitt fakturert for okt/nov/des, men med utgangspunkt i kontrakten så estimerer vi den totale kostanden til kr. 32 735,50 for driftsåret 2024.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 735,5,- høyere enn budsjettert.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024:	kr. 32 735,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 35 000,-

Forsikring (Frende Forsikring)

Sameiet hadde budsjettert med kr. 30 000,- for driftsåret 2024 for vår forsikring hos Frende Forsikring.

Den reelle summen (fakturert) for 2024 er kr. 32 748,-

I tillegg har vi blitt fakturert kr. 10 000,- fra Frende Forsikring som en del av en forsikrings sak (oppmaling av fasaden) i oktober 2024. Denne summen er en engangssum og er ikke tatt med i regnestykket, og er naturlig å se som en del av posten «Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder».

Med utgangspunkt i det fakturerte beløpet, så har kostnaden for 2024 vært kr. 2748,- høyere enn budsjettert.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024:	kr. 32 748,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 35 000,-

Det anbefales at man i 2025 undersøker prisene hos andre forsikrings selskap for å se etter mulige besparelser her.

Serviceavtale ventilasjonsanlegg (GK Norge AS)

Sameiet hadde budsjettert med kr. 24 000,- for driftsåret 2024 for vår serviceavtale på ventilasjonsanlegget hos GK Norge AS. Den reelle summen (fakturert) fra GK Norge AS for 2024 er kr. 23 431,26,-

I tillegg har vi totalt blitt fakturert kr. 18 369,38,- fra GK Norge AS som en del av flere servicebesøk utenom serviceavtaler i løpet av året. Disse summene er engangssummer og er ikke tatt med i regnestykket. De er derfor naturlig å se som en del av posten «Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder».

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 568,74,- lavere enn budsjettert.

Summen for 2024 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for serviceavtalen for 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024:	kr. 23 431,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 25 000,-

Porttelefon (Defigo AS)

Sameiet hadde budsjettert med kr. 5000,- for driftsåret 2024 for abonnementstjenesten med porttelefon fra Defigo AS. Vi ble juni-2024 fakturert kr. 10 660,50 for perioden 2024-07-14 - 2025-07-13.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært ca. kr. 5660,50 høyere enn budsjettert, da Defigo allerede har fakturert oss for første halvår av 2025.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, men hvor første halvdel av 2025 som allerede er betalt for er trukket fra. Videre tar man høyde for en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024:	kr. 10 660,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 6000,-

Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder

En post som skal være med å dekke drift, reparasjon og vedlikehold på fellesområder. Budsjettert sum for 2024 var på kr. 30 000,-

Det totale beløpet som er brukt på *drift og reparasjon* av fellesområder i 2024 er ca. kr. 47 972,-

Utover dette så har det blitt benyttet ca. kr 29 360,- på *vedlikehold/investeringer* i fellesområder. Totalt kr. 77 332,-

Med utgangspunkt i den reelle summen brukt for denne posten, så har kostnaden for 2024 vært kr. 47 332,- høyere enn budsjettert.

Mye service på fellesområder har ført til en unormal høy utgiftspost, i tillegg andre investeringer. Det vil sannsynligvis fortsatt komme noe uanmeldt vedlikehold/service i 2025, men som følge av et ønske om å holde felleskostnadene lave så blir det ikke tatt høyde for investeringer i fellesområdene i 2025.

Det foreslås derfor at beløpet som avsettes for 2025 er låst til direkte kostnader for drift og reparasjon som dukker opp på fellesområder.

Reel fakturert sum for 2024: kr. 77 332,-

Anbefalt budsjettert sum for 2025: kr. 25 000,-

Service, heis (Orona Norway AS)

Sameiet hadde budsjettert med kr. 7000,- for driftsåret 2024 for vår avtale hos Orona Norway AS. Den reelle summen (fakturert) for 2024 er kr. 6116,70,-

I tillegg har vi totalt blitt fakturert kr. 8807,50,- fra Orona Norway AS som et servicebesøk etter 17 mai, hvor heisen stoppet. Denne summen er engangssum og derfor ikke tatt med i regnestykket.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 883,- lavere enn budsjettert.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024: kr. 6116,-

Anbefalt budsjettert sum for 2025: kr. 7000,-

Alarmmottak heis (Securitas Technology AS)

Sameiet hadde budsjettert med kr. 6000,- for driftsåret 2024 for vår avtale hos Securitas Technology AS (tidligere Stanley Security AS). Den reelle summen (fakturert) for 2024 er kr. 5315,-

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 685,- lavere enn budsjettert.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024:	kr. 5315,-
Anbefalt budsjettert sum for 2025:	kr. 6000,-

Styrets endelige anbefaling og kommentarer:

Budsjettet for 2024 ser ut til å komme i mål, selv med noen sprik ift. budsjettert beløp på enkelte utgiftsposter.

Den største differansen finner man på posten «*Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder*» hvor vi har brukt kr. 47 332,- mer enn hva vi budsjetterte for. Mye av dette kommer av nødvendige servicebesøk, samt en forsikringssak som vi vanskelig kunne forutse når budsjettet for 2024 ble laget for ca. 1 år siden.

Det var totalt budsjettert med driftskostnader på kr. 542 000,-, hvor vi budsjetterte med et negativt resultat på kr. - 3135,- ift. forventede driftsinntekter.

De totale driftskostnadene for 2024 er estimert til å komme på kr. 567 533,-, som er kr. 22 398,- høyere enn budsjettert.

Budsjettet totalt sett får en nedgang i estimerte driftskostnader fra kr. 542 000,- i 2024 til kr. 525 000,- i 2025. Vi budsjetterer altså med en nedgang i kostnader på totalt kr. 17 000,- for kommende år.

Vi har per dags dato noen utestående faktura for 2024, men ingenting utover hva som er tatt høyde for her og/eller budsjettert for.

Generelle tall:

Pr. 24.10.2024 så er innestående saldo:	kr. 81 061,-
Utestående driftsinntekter for nov/des-2024:	kr. 89 811,-
<u>Utestående driftsutgifter for nov/des-2024 (estimert):</u>	<u>kr. 65 000,-</u>

TOTAL innestående saldo per 31.12.23 (estimert): + kr. 105 872,-

Saldoen vil etter styrets vurdering være på et akseptabelt nivå ved årets slutt.

Grepet med å ta høyde for generelt økte kostnader, samt vedlikeholdsutgifter som vi de siste årene har sett flere og flere av har dermed fungert.

Som følge av dette så anbefales det for driftsåret 2025 ingen økning i fellesutgiftene.

Dette innebærer driftsinntekter på kr. 538 865,- for driftsåret 2025.

Totale driftsutgifter er estimert til kr. 525 000,-.

Dette innebærer at vi neste år budsjetterer med et driftsoverskudd for 2025 på kr. 13 865,-.

Det at vi budsjetterer med driftsoverskudd på kr. 13 865,-, for driftsåret 2025 vil gi oss en estimert innestående saldo ved på utgangen av 2025 på kr. 119 737,-

OBOS anbefaler at de fleste boligselskaper har ca. 10-15 prosent av totale inntekter per år i banken til enhver tid. Denne prosentatsen regnes som regel noe lavere for sameier enn borettslag.

Ved en estimert innestående saldo ved på utgangen av 2025 på kr. 119 737,- vil vår innestående saldo være på ca. 22% av våre totale inntekter per år – altså over det OBOS anbefaler.

Et godkjent og vedtatt budsjett vil gi Sameiet et estimert driftsoverskudd på kr. 13 865,- for budsjettåret 2025.

Oslo 01.11.2024

På vegne av Styret Sameiet Vøyensvingen 10,

Christian Gausen
Styreleder

OPPDATERT MARS – BUDSJETT FOR SAMEIET FOR VØYENSINGEN 10 – DRIFTSÅRET 2025

INNTEKTER	BUDSJETTERT 2024	BUDSJETTERT 2025	JUSTERING I % FRA 2024 TIL 2025	OPPDATERT BUDSJETTERT APRIL 2025	JUSTERING I % FRA 2024 TIL 2025
FELLESKOSTNADER	538 865	538 865		592751,5	+ 20% fra Juni
EKSTRA INNBTALING				67360,5	
SUM DRIFTSINNTEKTER	538 865	538 865	0 %	660112	
KOSTNADER					
Bredbånd (Telia Norge AS)	44 000	47 000	+6,82%	47 000	+6,82%
Fjernvarme (Hafslund Oslo Celsio)	156 000	121000	-22,40 %	144000	-7,70 %
Strøm/nettleie (Ren Røros Strøm AS)	42 000	37000	-11,9 %	39 000	-7,0 %
Periodisk sikkerhetskontroll, heis (Plan- og bygningsetaten)	5000	0	-100 %	0	-100 %
Kommunale avgifter (Oslo Kemnerkontor/kommunal avgifter)	89 000	105 000	+18,00%	112 000	+26,00%
Styreonorar (ikke inkl. arbeidsgiveravgift)	39 000	39 000	0 %	39 000	0 %
Forretningsførselshonorar (OBOS Eiendomsforvaltning AS)	33 000	37 000	+12,12%	37 000	+12,12%
Trappevask/renhold (MR Malik Renholdsservice AS)	32 000	35 000	+9,38%	35 000	+9,38%
Forsikring (Frende Forsikring)	30 000	35 000	+16,67%	42000	+40,00%
Serviceavtale ventilasjonsanlegg (GK Norge AS)	24 000	25 000	+4,17%	25 000	+4,17%
Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder	30 000	25 000	-16,67 %	40 000	16,70 %
Porttelefon (Defigo AS)	5000	6000	+20%	6000	+20%
Service, heis (Orona Norway AS)	7000	7000	0	7000	0
Alarmmottak heis (Securitas Technology AS)	6000	6000	0	6000	0
Brann- og sprinklerkontroll	0	0		42000	
SUM DRIFTSKOSTNADER	542 000	525000	-3,14 %	621000	14,60 %
TOTALE KOSTNADER	542 000	525000	-3,14 %	621000	14,60 %
RESULTAT	-3135	13865		39112	

Forord:

Konsumprisindeksen¹ viser en oppgang på 3,0% de siste tolv månedene (fra sep-2023 til sep-2024). Budsjettene til Sameiet har siden overtatt og bygget tatt utgangspunkt i denne indeksen med tanke eventuelle økninger av de faste kostnadene som Sameiet har. De siste driftsårene har Sameiet satt et høyere estimat enn konsumprisindeksen for å ta høyde for uforutsette økte faste kostnader. Selv med dette så ser vi fortsatt innenfor enkelte utgiftsposter – spesielt det som omfatter strøm/nettleie, at det er vanskelig å estimere som følge av svært variable priser. Utover dette estimatet med en generell prisøkning så har vi de siste driftsårene rundet av de estimerte tallene til nærmeste tusen på hver utgiftspost, både for økonomisk trygghet, samt at budsjettet i sin helhet er mer leservennlig på denne måten.

¹ <https://www.ssb.no/priser-og-prisindeker/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen>

Bredbånd (Telia Norge AS)

Det ble inngått en ny avtale med Telia fra 01.09.2022, som vi har bundet oss for i 3 nye år. Denne avtalen innebærer en økning i den kollektive bredbåndshastigheten til 500/300 Mbps (tidligere 250/20 Mbps), samt en oppgradering av dagens nettverk til en ny standard (Dcois 3.1). Alt utenom dette må betales/bestilles individuelt av den enkelte seksjon.

Sameiet hadde budsjettet med kr. 44 000,- for driftsåret 2024 for bredbånd. Den reelle summen for 2024 vil være kr. 44 499,-.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 499,- høyere enn budsjettet.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

OPPDATERING mars 2025: budsjett ser ut til å stemme

Reel fakturert sum for 2024: kr. 44 499,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 47 000,-

Det anbefales at man i 2025 undersøker prisene hos andre bredbåndsløseleverandere for å se etter mulige besparelser her.

Fjernvarme (Hafslund Oslo Celsio)

Per 01.11.2024 har Sameiet brukt kr. 120 931,35,- på fjernvarme fra Hafslund Oslo Celsio. Denne summen viser til forbruket de siste 12 månedene, hvor man tar med seg de siste 3 månedene fra 2023 for å få en mest mulig reell kostnad over en tolv månedersperiode.

Sameiet hadde budsjettet med kr. 156 000,- for driftsåret 2024 for nettleie/fjernvarme. Den reelle summen for 2024 er derfor estimert til å være kr. 120 931,35,-. Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 35 068,65,- lavere enn budsjettet.

Med en bekreftet kompensasjonsordning for strøm/fjernvarme ut 2025, i tillegg til prognoser som tilsier at strømprisene vil ligge på et lavere nivå sammenlignet med de siste årene så er det vanskelig å tro at totalkostnaden for 2025 skal bli høyere enn i 2024. Vi estimerer derfor ingen ytterligere prisøkning for 2025.

Summen for 2025 er derfor satt likt med den estimerte totale kostnaden for driftsåret 2024.

OPPDATERING april 2025: bruken av strøm/kostnad ligger 19,2% høyere enn samme tid i fjor, budsjett anbefalt justert i henhold til dette.

Estimert kostnad for 2024: kr. 120 931,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 121 000,-

ANBEFALT BUDSJETTERT SUM: 144 000,-

Strøm (Ren Røros Strøm AS)

Per 01.11.2024 har Sameiet brukt kr. 36 031,- på strøm fra Ren Røros Strøm AS. Denne summen viser til forbruket de siste 12 månedene, hvor man tar med seg de siste 3 månedene fra 2023 for å få en mest mulig reell kostnad over en tolv månedersperiode.

Sameiet hadde budsjettet med kr. 42 000,- for driftsåret 2024 for strøm. Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 5 969,- lavere enn budsjettet.

Med en bekreftet kompensasjonsordning for strøm/fjernvarme ut 2025, i tillegg til prognoser som tilsier at strømprisene vil ligge på et lavere nivå sammenlignet med de siste årene så er det vanskelig å tro at totalkostnaden for 2025 skal bli høyere enn i 2024. Vi estimerer derfor ingen ytterligere prisøkning for 2025.

Summen for 2025 er derfor satt likt med den estimerte totale kostnaden for driftsåret 2024.

OPPDATERING april 2025: bruken av strøm/kostnad ligger 7% høyere enn samme tid i fjor, budsjett anbefalt justert i henhold til dette.

Estimert kostnad for 2024: kr. 36 031,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 37 000,-

ANBEFALT BUDSJETTERT SUM: 39 000,-

Periodisk sikkerhetskontroll for personheis (Plan- Og Bygningsetaten):

Sameiet hadde budsjettet med kr. 5000,- for driftsåret 2024 for den periodiske driftskontrollen. Den reelle fakturerte summen for 2024 var 4687,5,-, og derfor kr. 312,5,- lavere enn budsjettet.

Denne utgår i driftsåret 2025 som følge av at den periodiske kontrollen skjer annethvert år. Neste fakturering blir derfor i 2026.

Reel fakturert sum for 2024: kr. 4687,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 0,-

Kommunale avgifter (Oslo Kommune)

Posten kommunale avgifter omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr til Oslo Kommune.

Totalt fakturert beløp fra Oslo kemnerkontor for 2024 for kommunale avgifter er kr. 99 312,20,-.

Sameiet hadde budsjettet med kr. 89 000,- for driftsåret 2024 for kommunale avgifter. Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 10 312,20,- høyere enn budsjettet.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

OPPDATERING april 2025: reell sum har økt til 28 000,- per kvartal

Reel fakturert sum for 2024: kr. 99 312,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 105 000,-

ANBEFALT BUDSJETTERT SUM: 112 000,-

Styreonorar

Det ble ikke anbefalt noen økning i styreonoraret for driftsåret 2024. Styret anbefaler heller ingen økning av styreonoraret for driftsåret 2025.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024.

Reel sum for 2024 (+ arbeidsgiveravgift): kr. 39 000,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 39 000,-

Forretningsførselshonorar (OBOS)

Sameiet hadde budsjettet med kr. 33 000,- for driftsåret 2024 for vår forretningsførsel hos OBOS. Den reelle summen (fakturert) for 2024 er kr. 34 734,85,-.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 1734,85,- høyere enn budsjettet.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024: kr. 34 735,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 37 000,-

Trappevask/renhold (MR Malik Renholdsservice AS)

Sameiet hadde budsjettet med kr. 32 000,- for driftsåret 2024 for vår serviceavtale for omt/hov/des, men med utgangspunkt i kontrakten så estimerer vi den totale kostnaden til kr. 32 735,50 for driftsåret 2024.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 735,5,- høyere enn budsjettet.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024: kr. 32 735,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 35 000,-

Forsikring (Frende Forsikring)

Sameiet hadde budsjettet med kr. 30 000,- for driftsåret 2024 for vår forsikring hos Frende Forsikring. Den reelle summen (fakturert) for 2024 er kr. 32 748,-.

I tillegg har vi blitt fakturert kr. 10 000,- fra Frende Forsikring som en del av en forsikringsakk (oppmaling av fasaden) i oktober 2024. Denne summen er en engangssum og er ikke tatt med i regnestykket, og er naturlig å se som en del av posten «Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder».

Med utgangspunkt i det fakturerte beløpet, så har kostnaden for 2024 vært kr. 2748,- høyere enn budsjettet.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

OPPDATERING april 2025: prisene på forsikring økte i august i fjor. Reel sum 42 000,-

Reel fakturert sum for 2024: kr. 32 748,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 35 000,-

ANBEFALT BUDSJETTERT SUM 42 000,-

Det anbefales at man i 2025 undersøker prisene hos andre forsikringsselskaper for å se etter mulige besparelser her.

Serviceavtale ventilasjonsanlegg (GK Norge AS)

Sameiet hadde budsjettet med kr. 24 000,- for driftsåret 2024 for vår serviceavtale på ventilasjonsanlegget hos GK Norge AS. Den reelle summen (fakturert) fra GK Norge AS for 2024 er kr. 23 431,26,-.

I tillegg har vi totalt blitt fakturert kr. 18 369,38,- fra GK Norge AS som en del av flere servicebesøk utenom serviceavtaler i løpet av året. Disse summene er engangssummer og er ikke tatt med i regnestykket. De er derfor naturlig å se som en del av posten «Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder».

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 568,74,- lavere enn budsjettet.

Summen for 2024 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for serviceavtalen for 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024: kr. 23 431,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 25 000,-

Porttelefon (Defigo AS)

Sameiet hadde budsjettet med kr. 5000,- for driftsåret 2024 for abonnements tjenesten med porttelefon fra Defigo AS. Vi ble juni-2024 fakturert kr. 10 660,50 for perioden 2024-07-14 - 2025-07-13.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært ca. kr. 5660,50 høyere enn budsjettet, da Defigo allerede har fakturert oss for første halvår av 2025.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, men hvor første halvdel av 2025 som allerede er betalt for er trukket fra. Videre tar man høyde for en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024: kr. 10 660,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 6000,-

Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder

En post som skal være med å dekke drift, reparasjon og vedlikehold på fellesområder. Budsjettet sum for 2024 var på kr. 30 000,-.

Det totale beløpet som er brukt på drift og reparasjon av fellesområder i 2024 er ca. kr. 47 972,-.

Utover dette så har det blitt benyttet ca. kr. 29 360,- på vedlikehold/investeringer i fellesområder. Totalt kr. 77 332,-.

Med utgangspunkt i den reelle summen brukt for denne posten, så har kostnaden for 2024 vært kr. 47 332,- høyere enn budsjettet.

Mye service på fellesområder har ført til en unormal høy utgiftspost, i tillegg andre investeringer. Det vil sannsynligvis fortsatt komme noe uanmeldt vedlikehold/service i 2025, men som følge av et ønske om å holde felleskostnadene lave så blir det ikke tatt høyde for investeringer i fellesområdene i 2025.

Det foresås derfor at beløpet som avsettes for 2025 er låst til direkte kostnader for drift og reparasjon som dukker opp på fellesområder.

OPPDATERING april 2025: For å rette opp i avvikene etter brannkontroll, samt forventet service og vedlikehold anbefales det å øke budsjettet til min. 40 000,-

Reel fakturert sum for 2024: kr. 77 332,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 25 000,-

ANBEFALT BUDSJETTERT SUM 40 000,-

Service, heis (Orona Norway AS)

Sameiet hadde budsjettet med kr. 7000,- for driftsåret 2024 for vår avtale hos Orona Norway AS. Den reelle summen (fakturert) for 2024 er kr. 6116,70,-.

I tillegg har vi totalt blitt fakturert kr. 8807,50,- fra Orona Norway AS som et servicebesøk etter 17 mai, hvor heisen stoppet. Denne summen er engangssum og derfor ikke tatt med i regnestykket.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 883,- lavere enn budsjettet.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert).

Reel fakturert sum for 2024: kr. 6116,-

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 7000,-

Alarmmottak heis (Securitas Technology AS)

Sameiet hadde budsjettet med kr. 6000,- for driftsåret 2025 for vår avtale hos Securitas Technology AS (tidligere Stanley Security AS). Den reelle summen (fakturert) for 2024 er kr. 5315,-.

Med utgangspunkt i denne summen, så har kostnaden for 2024 vært kr. 685,- lavere enn budsjettet.

Summen for 2025 er derfor satt med utgangspunkt i den reelle kostnaden for driftsåret 2024, samt en prisøkning på 5% for 2025 (estimert). Reel fakturert sum for 2024: kr. 5315,-.

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 6000,-

BRANN- OG SPRINKLERKONTROLL

På grunn av et etterslep i den pålagte kontrollen av brann- og sprinkleranlegg, valgte styret å gjennomføre en rask og grundig kontroll for å ivareta beboernes sikkerhet. Kontrollene inngår som en del av den årlige, lovpålagte sikkerhetsoppfølgingen. Styret anser det som sannsynlig at det vil være mulig å innhente et mer konkurransedyktig prisilbud for neste års kontroll.

Anbefalt budsjett sum for 2025: kr. 42 000,-

Styrets endelige anbefaling og kommentarer:

Budsjettet for 2024 ser ut til å komme i mål, selv med noen sprik i ft. budsjettet kunne på enkelte utgiftsposter. Den største forskjellen finner man på posten «Drift, reparasjon og vedlikehold fellesområder» hvor vi har brukt kr. 47 332,- mer enn hva vi budsjettete for. Mye av dette kommer av nødvendige servicebesøk, som en forsikrings sak som vi vanskelig kunne forutse når budsjettet for 2024 ble laget for ca. 1 år siden. Det var totalt budsjettet med driftskostnader på kr. 542 000,-, hvor vi budsjettete med et negativt resultat på kr. -3135,- ift. forventede driftsinntekter. De totale driftskostnadene for 2024 er estimert til å komme på kr. 567 533,-, som er kr. 22 388,- høyere enn budsjettet. Budsjett totalt sett får en nedgang i estimerte driftskostnader fra kr. 542 000,- i 2024 til kr. 625 000,- i 2025. Vi budsjettete altså med en nedgang i kostnader på totalt kr. 17 000,- for kommende år.

Vi har per dags dato noen utestående faktura for 2024, men inngenting utover hva som er tatt høyde for her og/eller budsjettet for.

Generelle tall: Ikke oppdatert april 2025

Pr. 24.10.2024 så er innestående saldo: kr. 81 061,-

Utestående driftsinntekter for nov/des-2024: kr. 89 811,-

Utestående driftsutgifter for nov/des-2024 (estimert): kr. 65 000,-

TOTAL innestående saldo per 31.12.24 (estimert): + kr. 105 872,-

Saldoen vil etter styrets vurdering være på et akseptabelt nivå ved årets slutt.

Grepet med å ta høyde for generelt økte kostnader, samt vedlikeholdsutgifter som vi de siste årene har sett flere og flere av har dermed fungert.

Som følge av dette så anbefales det for driftsåret 2025 **ingen økning i fellesutgiftene**.

Dette innebærer driftsinntekter på kr. 538 865,- for driftsåret 2025. Totale driftsutgifter er estimert til kr. 525 000,-.

OBOS anbefaler at vi neste år budsjettete med et driftsoverskudd for 2025 på kr. 13 865,-.

Dele anbefaler at vi fleste år budsjettete med et negativt resultat på kr. -3135,- ift. forventede driftsinntekter. De totale driftskostnadene for 2024 er estimert til å komme på kr. 567 533,-, som er kr. 22 388,- høyere enn budsjettet.

Et godkjent og vedtatt budsjett vil gi Sameiet et estimert driftsoverskudd på kr. 13 865,- for budsjettåret 2025.

Oslo 01.11.2024

Va vegne av Styret Sameiet Vøyensvingen 10,

Christian Gausten

Styreleder

Oppdatert 02.04.2025

Siri Overland Erksen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.05.25

Selskapsnummer: 4664 Selskapsnavn: SAMEIET VØYENSVINGEN 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Siri Øverland Eriksen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans Sverre Hansen-Gaard og Eskil Hove Meringdal er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 39 000 + arbeidsgiveravgift

For

Mot

Sak 6 Forslag til vedtak – Utredning av vannmålere i sameiet

Styret bes utrede muligheten for å installere individuelle vannmålere i leilighetene, herunder kostnadsbilde, teknisk gjennomførbarhet og mulige besparelser, samt legge frem en anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære møte.

For

Mot

Sak 7 Eventuelt

-

For

Mot



**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.

VS 10 – Årsmøte 2025 – signert protokoll

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Eriksen, Siri Øverland (01.09.1995), signert 22.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hansen-Gaard, Hans Sverre (20.06.1979), signert 22.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Meringdal, Eskil Hove (22.06.1989), signert 23.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VØYENSVINGEN 10

Organisasjonsnummer: 916221088

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mai kl. 09:00 til 19. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8.

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:

Siri Øverland Eriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Hans Sverre Hansen-Gaard og Eskil Hove Meringdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eriksen, Siri Øverland (01.09.1995), 22.05.2025
- Hansen-Gaard, Hans Sverre (20.06.1979), 22.05.2025
- Meringdal, Eskil Hove (22.06.1989), 23.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 39 000 + arbeidsgiveravgift

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 39 000 + arbeidsgiveravgift

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag til vedtak – Utredning av vannmålere i sameiet

Fremmet av: Leon Nhat Tran Nguyen

Bakgrunn:

I lys av den generelle prisveksten i samfunnet har felleskostnadene økt, særlig knyttet til oppvarming av varmtvann og bolig. Dagens modell innebærer at alle enheter betaler lik andel, til tross for at forbruket varierer mellom boenhetene. Med like store husstander i hver leilighet er det fortsatt ulikt forbruk, noe som gjør dagens ordning mindre rettferdig.

En overgang til en modell hvor forbruk måles individuelt, vil kunne bidra til:

- Økt rettferdighet blant beboerne
- Økt bevissthet rundt energiforbruk
- Potensiell reduksjon i felleskostnader
- Økt verdi på boligene som følge av lavere månedlige utgifter.

Forslag til vedtak:

Styret bes utrede muligheten for å installere individuelle vannmålere i leilighetene, herunder kostnadsbilde, teknisk gjennomførbarhet og mulige besparelser, samt legge frem en anbefaling for generalforsamlingen senest innen neste ordinære møte.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 5

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eriksen, Siri Øverland (01.09.1995), 22.05.2025
- Hansen-Gaard, Hans Sverre (20.06.1979), 22.05.2025
- Meringdal, Eskil Hove (22.06.1989), 23.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Eventuelt

Saker som eventuelt spilles inn i forbindelse med årsmøtet.

Forslag til vedtak:

-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eriksen, Siri Øverland (01.09.1995), 22.05.2025
- Hansen-Gaard, Hans Sverre (20.06.1979), 22.05.2025
- Meringdal, Eskil Hove (22.06.1989), 23.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

VEDTEKTER FOR SAMEIET VØYENSVINGEN 10

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Vøyensvingen 10 og har gnr 219 bnr 5 i Oslo kommune. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring som ble tinglyst 18. juni 2015.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 12 boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig

eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utgangsdør til fransk balkong og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. **FELLESKOSTNADER MV.**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Styret kan på vegne av sameiet kreve inn kr. 500,- pr. person dersom en leilighet bebos med flere enn 2 personer. Seksjonseier er ansvarlig for kostnaden.

Styret kan på vegne av sameiet kreve inn kr. 5000,- når det er mistet en nøkkelbrikke. Seksjonseier er ansvarlig for kostnaden.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. **LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon og styremedlemmer, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap

sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever

tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av inntil tre medlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel

av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av

sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefinesgate 7
0351 OSLO

Dato: 27.06.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201308646-48
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Kaja Lange Aubert

Arkivkode: 531

Byggeplass: VØYENSVINGEN 10 Eiendom: 219/5/0/0
Tiltakshaver: INFILL AS Adresse: Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO
Søker: REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS Adresse: Josefinesgate 7, 0351 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Vøyensvingen 10

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 19.04.2016 og 27.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten. Tilsyn i saken ble avsluttet 13.06.2016.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308646

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan gatenivå	A10-01	24.06.2013	2/38
Situasjonsplan takplan	A10-02	25.10.2013	9/4
Situasjonsplan	A 10-001	10.12.2014	23/6
Plan 1	A201	10.12.2014	31/5
Plan 2	A202	10.12.2014	31/6
Plan 3	A203	10.12.2014	31/7
Plan 4	A204	10.12.2014	31/8
Plan 5	A205	10.12.2014	31/9
Plan 6	A206	10.12.2014	31/10
Plan 7	A207	10.12.2014	31/11
Plan 8	A208	10.12.2014	31/12
Plan 9	A209	10.12.2014	31/13
Snitt A	A301	10.12.2014	31/14
Snitt B	A302	10.12.2014	31/15
Fasade nord	A401	10.12.2014	31/16
Fasade sør	A402	10.12.2014	31/17
Fasade vest	A403	10.12.2014	31/18
Fasade øst	A404	10.12.2014	31/19



Pålegget om ferdigstillelse av 24.05.2016 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Vi noterer avviket og velger og ikke å forfølge saken videre.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

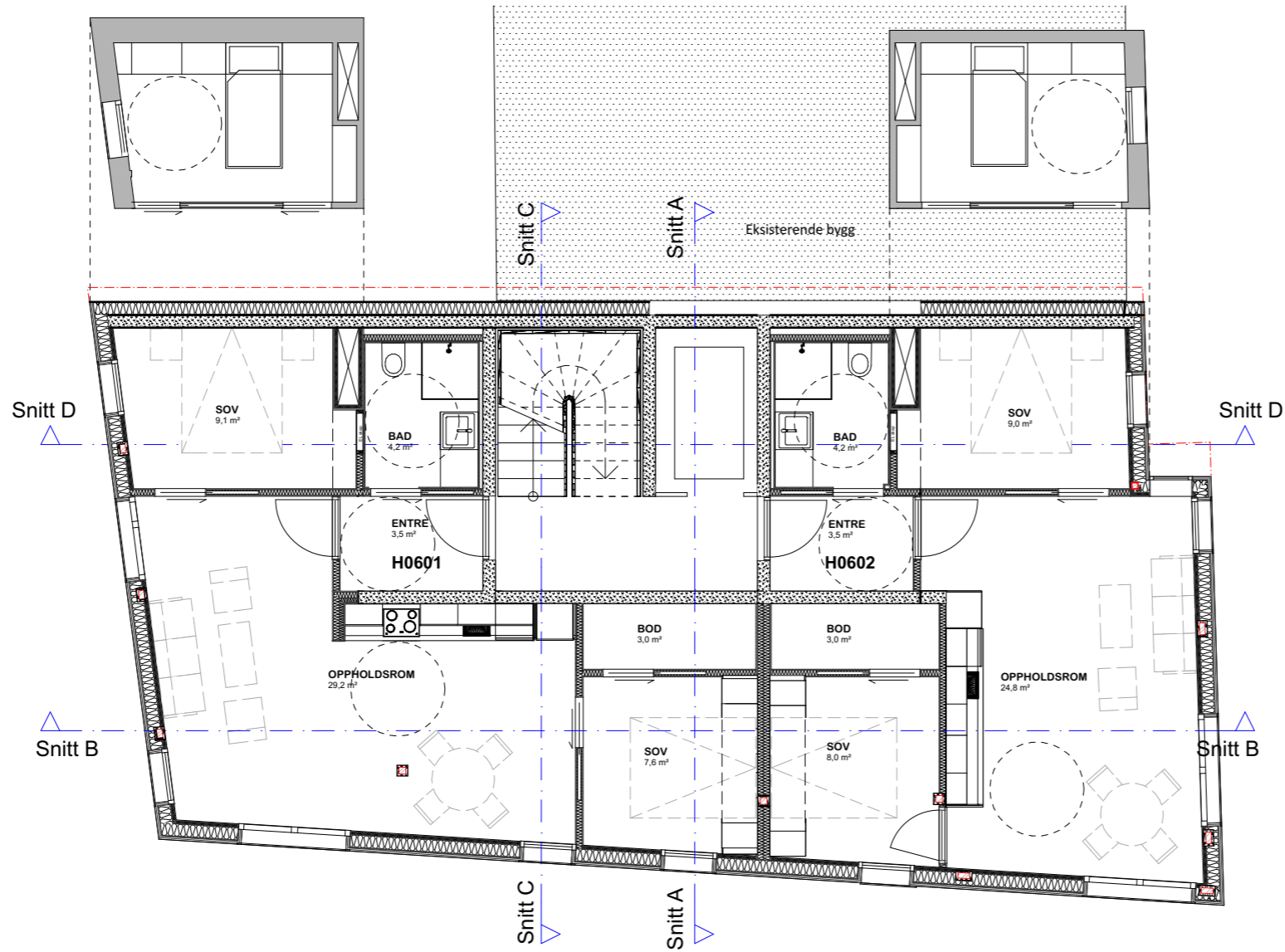
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.06.2016 av:

Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Line Hellum Fomenko - enhetsleder

Kopi til:
INFILL AS, Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO, bjornar@infill.no



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
02	21.05.15	Søknad om endring av tillatelse 2	Nok	RR
01	15.12.14	Søknad om endring av tillatelse	Nok	RR

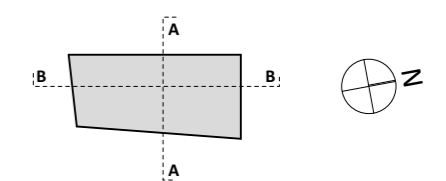
Prosjekteringsgruppen:

○ BH : INFILL AS
Dronningens gate 3, 0102 Oslo, T: 22 40 40 00, E: post@innfill.no

● ARK : REIULF RAMSTAD ARKITEKTER AS
Josefinesgate 7, 0351 Oslo, T:22808480, F:22808481, E: firma@rra.no

Prosjekt: **VØYENSVINGEN 10**
gnr. 219 bnr.5

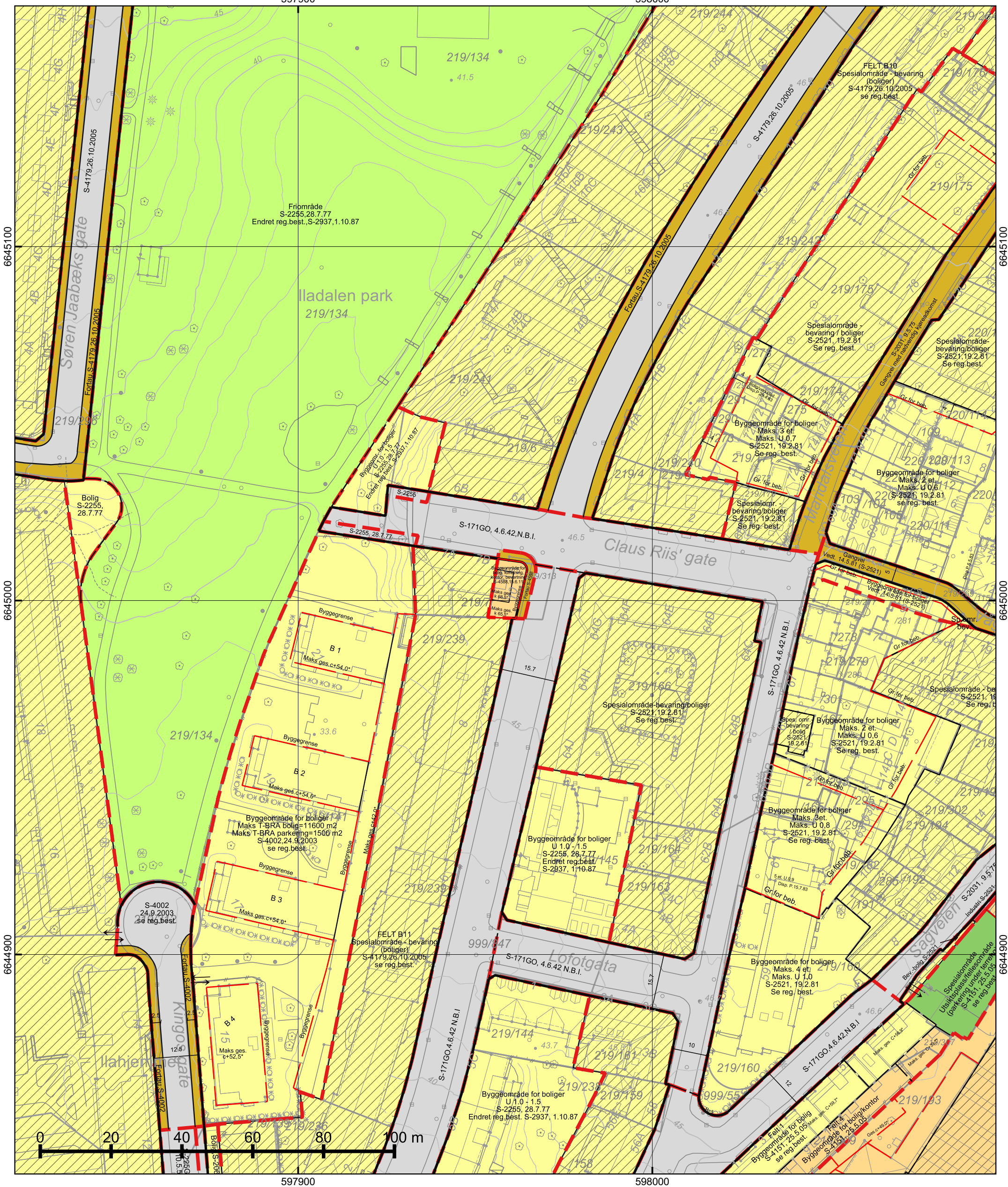
Prosjektnr.: 2012 15



Fase: **DETALJPROSJEKT**

Tegningsnavn:
Plan 6

Målestokk: 1:100 - A3	Dato: 10.12.14	Tegn.: Nok	Kontroll: RR
Tegningsnr.: A206			REV: 2

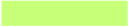







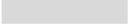


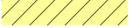

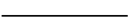
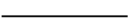
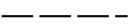


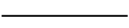








*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 152853/ 86526391	Deres ref.:	
	Adresse: Vøyensvingen 10	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 219/5		

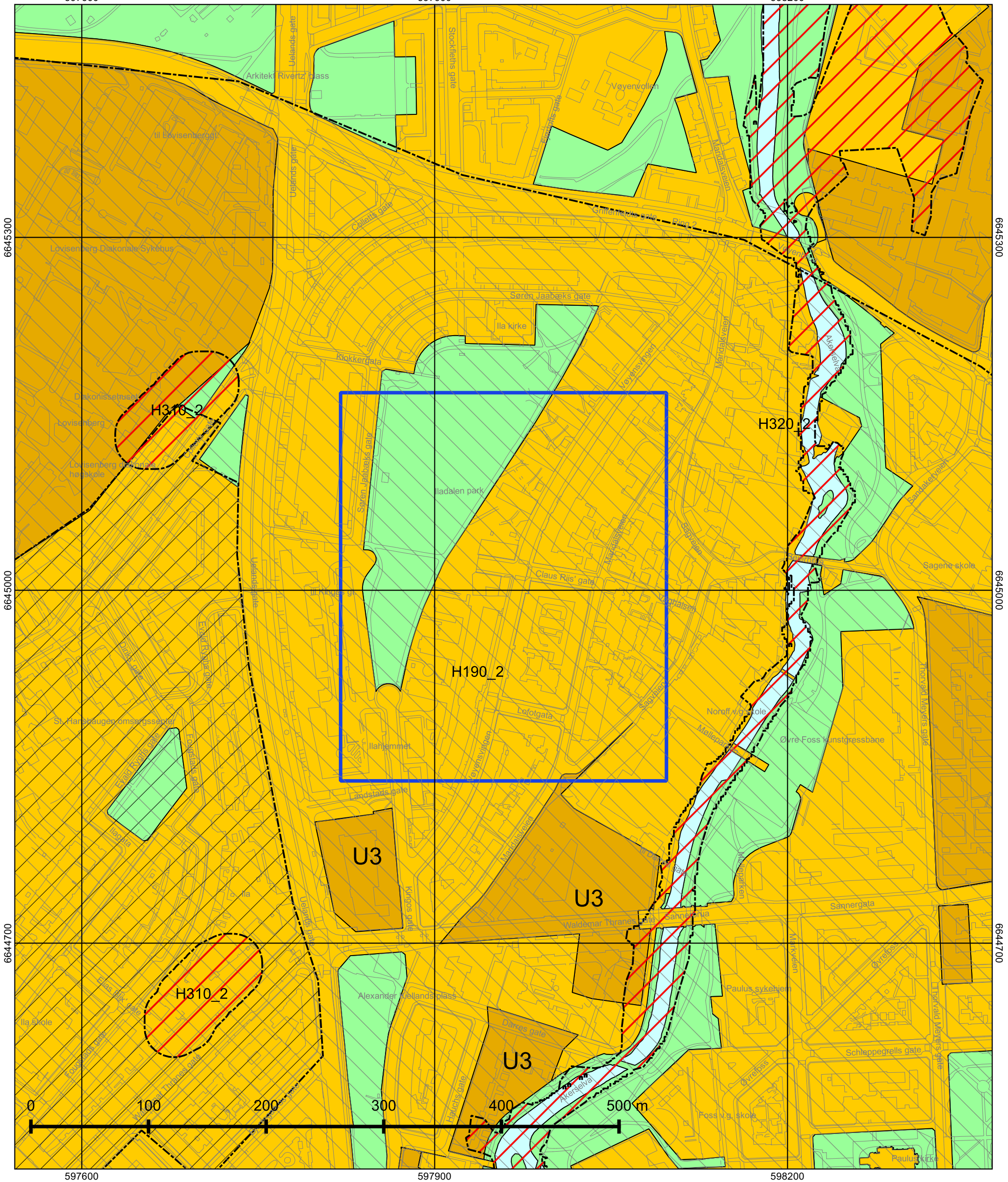
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring

597600

597900

598200



597600

597900

598200

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152853/86526391

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
VØYENSVINGEN 10

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526391
8977584

Vår ref (Saksnr):

Dato: 06.02.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 5

Vi viser til bestilling av 20260206 for VØYENSVINGEN 10.

GNR. 219 BNR. 5

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.05.1926.

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

130 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



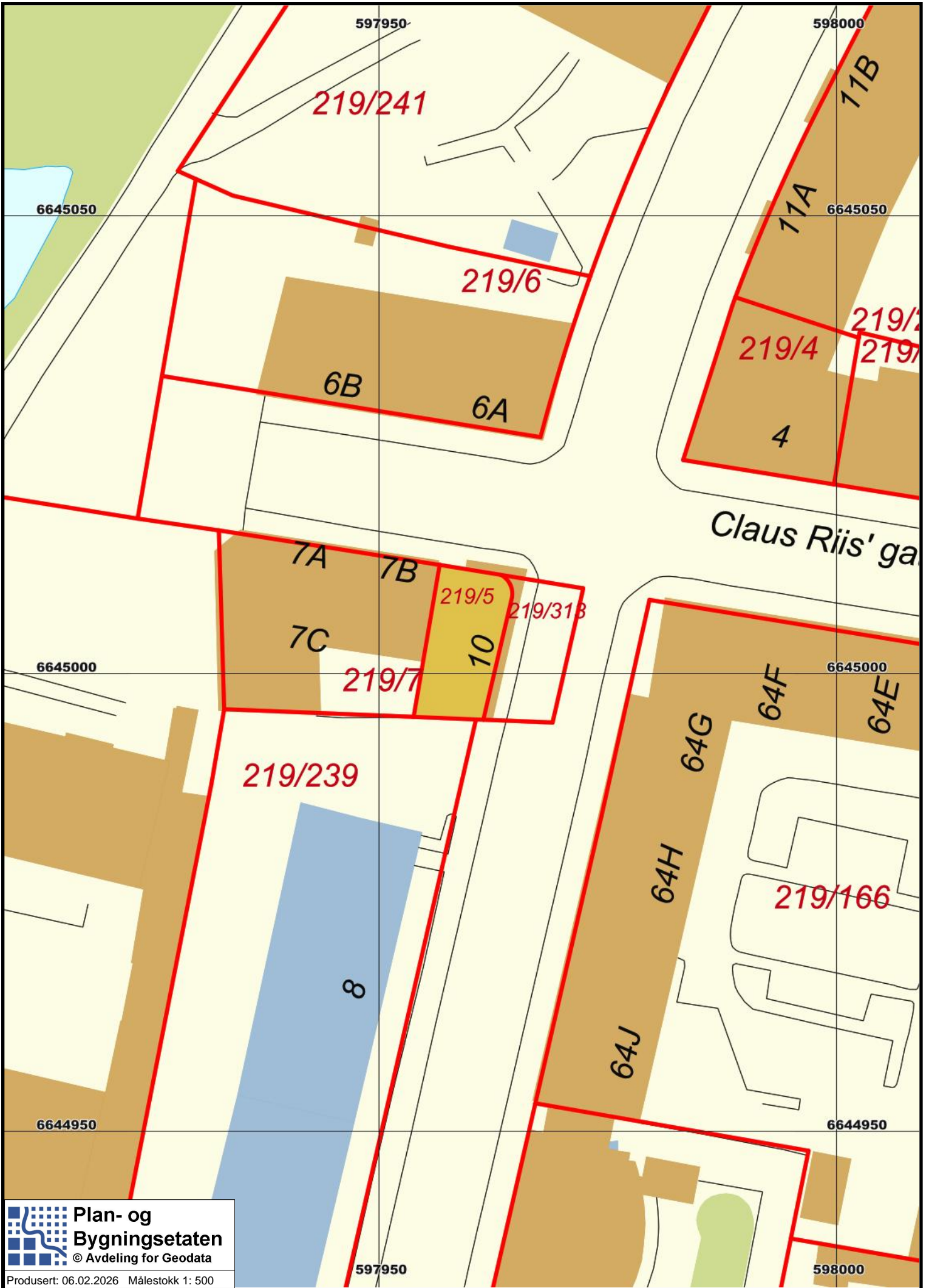
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.