PRIVATMEGLEREN
HORISONT

VOSSEGATA 16 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

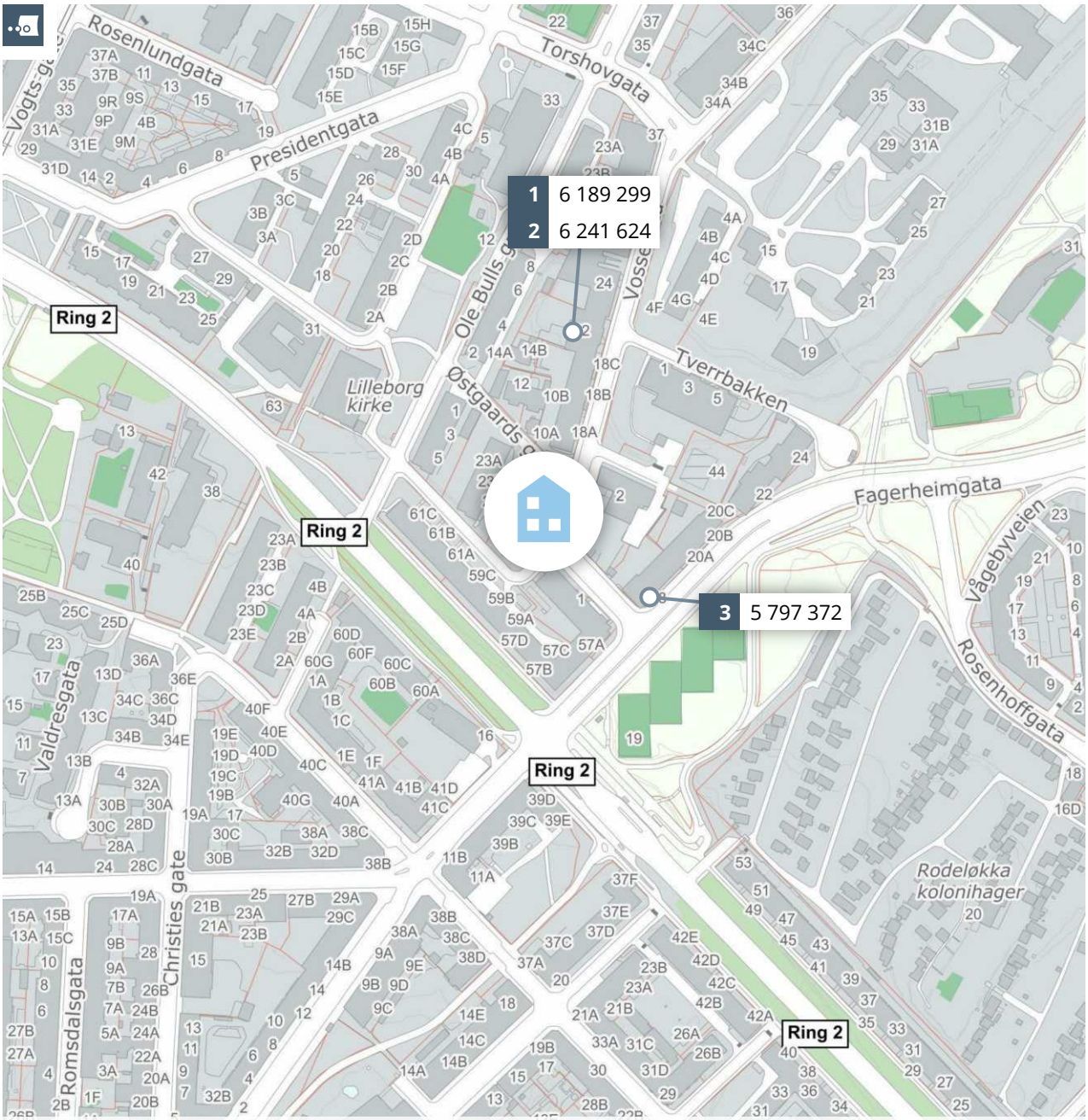
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VOSSEGATA 16 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 21.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vossegata 16 C, 0475 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 225 BNR 375 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 9

Verdivurdert til

5 800 000

23 460	5 823 460	100 404
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	4 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	3 475
Formue	15 078
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vossegata 22				01.07.2026	6 300 000	**6 150 000**	39 299	6 189 299	**99 827**
	62 m²	1989	2. etg	1 sov						
2	Vossegata 22				31.05.2026	6 100 000	**6 200 000**	41 624	6 241 624	**96 025**
	65 m²	1989	1. etg	1 sov						
3	Fagerheimgata 18				15.07.2026	5 490 000	**5 490 000**	307 372	5 797 372	**99 955**
	58 m²	1958	5. etg	2 sov						

Boligen har en meget god beliggenhet i et populært boligområde på Torshov. Området byr på mange av byens beste restauranter, kaféer, gallerier, butikker samt et pulserende uteliv. Fra leiligheten er det kort avstand til alt av servicetilbud og flotte friområder.

Boligen ligger i meget høy første etasje og har en god planløsning med entré, to soverom, bad,stue & kjøkken i åpen løsning. Stor solrik balkong (ca. 15 kvm)

Verdt å merke seg:
- Betydelig oppgradert de siste årene.
- Nytt bad 2022 - Sandvika Rørservice.
- Varmekabler i entré, bad, kjøkken og stue
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer 2021
- Solrik balkong på ca. 15 kvm
- Mulighet for parkering med lader
- Naturnært og sentralt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.08.2022	03.10.2022	03.02.2023	5 700 000	5 620 000	38 439	5 658 439	3
15.03.2021	07.04.2021	05.07.2021	4 650 000	5 000 000	0	5 000 000	
06.02.2017	31.10.2016	06.02.2017	-	4 300 000	0	4 300 000	4
15.09.2012	25.09.2012	19.12.2012	2 590 000	2 800 000	0	2 800 000	
18.07.2008		18.07.2008	-	2 000 000	-	2 000 000	4
23.11.2005	23.11.2005		-	2 000 000	35 641	2 035 641	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligmarkedet og boliger forøvrig i samme området, har oppnådd priser under indeksert pris.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 9 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 666 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5 315 000 Salgspris i snitt
5 292 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 422 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

109 051 TORSHOV RODE 9 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

100 404 Vossegata 16 C Totalpris 5 823 460

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

Vossegata 16 C, 0475 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 375

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26382 **Eiendomsverdi ref nr:** UE2591

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Espen Tønsaker Aas

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr; 9 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

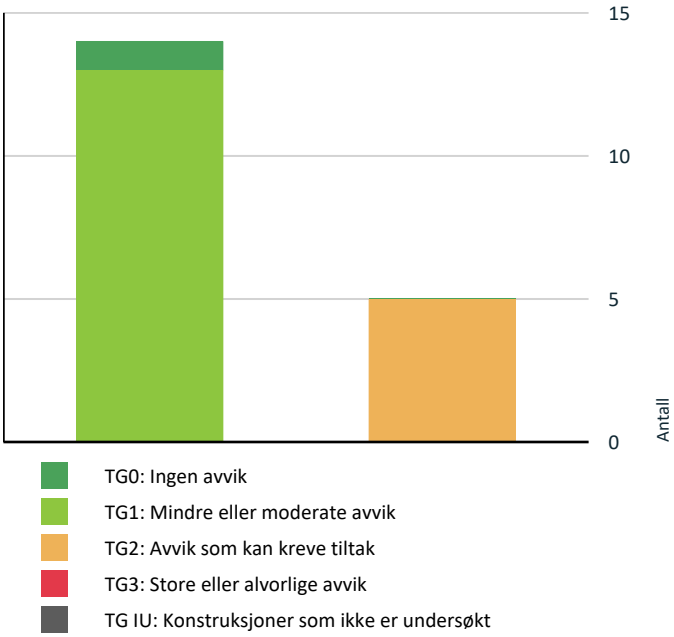
Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Leiligheten ble betydelig pusset opp av tidligere eier i 2021/2022 før selgers overtakelse.
Nåværende eier har kun sparklet og malt vegger i stue, på det største soverommet og i entré.

Arbeider utført av tidligere eier iht. salgsoppgave/tilstandsrapport:
- Nytt kjøkken i 2021.
- Bad totalrenovert i 2022 - Sandvika Rørservice
- Nytt sluk og ny membran på bad i 2022. Vegghengt WC med spalte under WC.
- Fiskebensparkett i begge soverom og stue.
- Nye fliser på bad, kjøkken og i entré.
- Nabovegg i ett soverom foret ut.
- Ny garderobeløsning.
- Varmekabler lagt i entré, kjøkken/stue og bad.
- Elektrisk anlegg rehabilitert/oppdatert i 2021/2022.
- Rørarbeider utført på kjøkken og bad.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Betongelementer med frittliggende singelplater, panel og plater.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med taksten. Taket er ikke inspisert kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1996. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 14,55 m².
Terrassebord på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv består av fliser og parkett.
Gulvvarme i entré og kjøkkendel med fliser.
Gulver har normal bruksslitasje i alle rom.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater i alle rom.
Tak: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,45 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Hyller/ heng på ett soverom.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad som er pusset opp i 2022 i regi av tidligere eier.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Panel i tak.
Downlights med dimmer på bad.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i veggen ved dusjen.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass og servant med ettgreps blandebatteri + innredning.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og soverom. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 i plate/trevirke i/mot våtsone med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig tilstand.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, integrert kullfiltervifte i integrert koketopp, integrert ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2. Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

• Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap på bad.
Flomsikring til gulv med sluk.
Kursoversikt på rør.
To stoppekraner i skap. Det er også en stoppekran på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffe (eller tettehylse) mellom innerrøret og varerøret på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• At det mangler en tettemuffe (eller tettehylse) mellom innerrøret og varerøret i et rør-i-rør-system på kjøkkenet betyr at eventuelt lekkasjevann ikke blir ledet trygt tilbake til fordelerskapet. Isteden kan vannet renne rett ut i kjøkkenskapet eller inn i konstruksjonen, noe som gir stor risiko for alvorlige fuktskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Soilrør i underskap på kjøkken.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader.

• Mulig tiltak : Rørfornying er en samlebetegnelse for en rekke forskjellige metoder og materialvalg for å renovere rør. Generelt betyr dette at de eksisterende rørene belegges innvendig slik at et nytt rør bygges inni det gamle. I stedet for å bytte ut de gamle og noen ganger ødelagte systemene, reparerer man de helt enkelt innenfra. Dette forlenger levetiden, og i mange tilfeller er det like holdbart som å montere nye rør.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luke i yttervegger, luftespalte i vindu og luke til felleskanal på ett soverom og ved kjøkken. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I følge tidligere rapport er varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2011, montert i benkeskap på kjøkken.

Berederen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsberederen var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

• Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

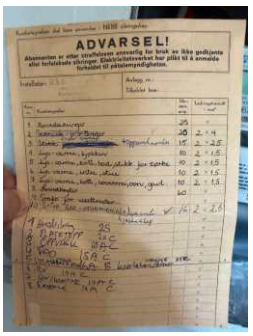
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport

• Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

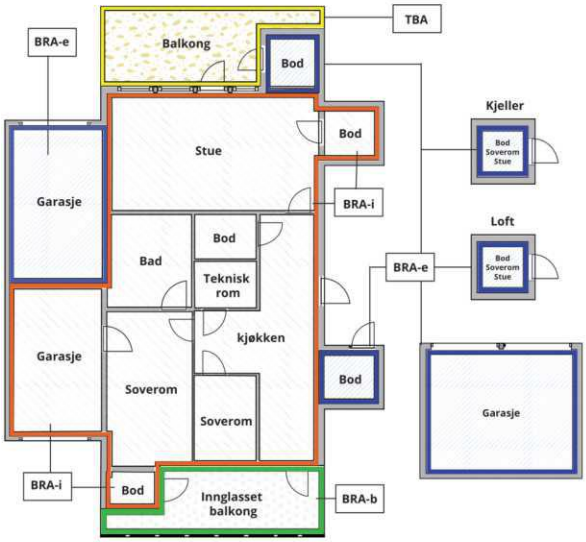
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58			58	15
Kjeller		4		4	
SUM	**58**	**4**			**15**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Boder	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 1,98 m² og 2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Terje Haugum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	375		0	1625.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vossegata 16 C

Hjemmelshaver
Borettslaget Vossegt 16

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/BORETTSLAGET VOSSEGT 16	948539756	H0102	Usbl, Tlf: 22 98 38 00.	Nybø Malene Luise Langelandsvik, Haugum Terje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i et populært og attraktivt boligområde på Torshov med kort vei til Storo, Carl Berner og Nydalen. Området er barnevennlig og det er nærhet til grønne parker, yrende byliv, kaféer og koselige småbutikker.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 1. etg. bestående av entré, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horisont	Oppdragsnr.	155260076
Addresse	Vossegata 16 C		
Postnr.	0475	Sted	OSLO
Selgers navn	Malene Nybø		
Selgers navn	Terje Haugum		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Ikke aktuelt – boligen er en borettslagsleilighet og bygningsforsikring tegnes av borettslaget.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Plugging av bad,ny hovedkran,legging av div avløp og vann for bad, mont div utstyr på bad, installering av varmekabler, nye stikker, spotter og div elektrisk arbeid på bad.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Riving, flislegging, ellers litt usikker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarserklæring og sluttrapport av elektrisk arbeid, fakturaer fra rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble totalrenovert, ny membran av type Mapegum WPS

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sandvika rørservice byttet rør, og installasjon av ny sluk til dusj

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler i gul, nye stikker på bad samt. spotter i tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring + sluttrapport

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Plugging av bad,ny hovedkran,legging av div avløp og vann for bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørlegger

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet innmaten på sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttrapport

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M N
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.09.2026

Signert av *Malene Nybø*

Signert av *Terje Haugum*

Initialer selger:
M N
T H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Vossegata 16C, 0475 OSLO**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347729**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80655592**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **375**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **201,74**

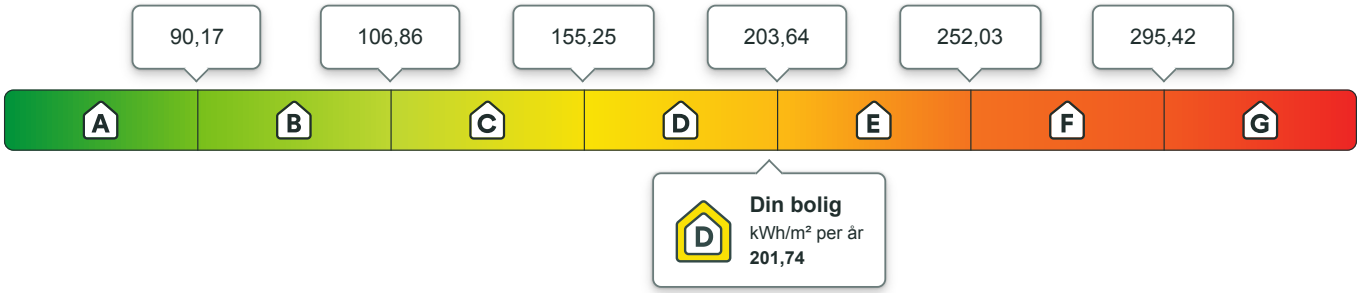
Vossegata 16C, 0475 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 902,71	**201,74**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vossegata 16C, 0475 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Vossegata 16C, 0475 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Vossegata 16	**Vår ref.:**	38/18	**Fødselsdato eier:**	02.03.1995
Vossegata 16 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	08.11.1994
0475 OSLO	**Eiere:**	Terje Haugum, Malene Luise Langelandsvik Nybø		
Organisasjonsnr: 948 539 756	**Andelsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 475**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 3 475

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	23 460	Gjeld siste årsoppg.:	25 368
Klient ajourf. lån:	582 329	Klient gj. s. årsoppg.:	629 688

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 18297741078, SpareBank 1 Østlandet

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.09.2026: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20.8

Saldo per 07.09.2026: 582 329

Andel av saldo: 23 461

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.08.2031)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristoffer Lysnæs

Adresse: Vossegata 16 B

Postnr/-sted: 0475 OSLO

Telefon: Mob.: 93450869

E-post: styret.vossegata16@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	25 368	Andre inntekter:	610
Annen formue:	15 078	Utgifter:	1 626		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 600
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

Boligopplysninger:

Borettslaget Vossegata 16	**Vår ref.:**	38/18	**Fødselsdato eier:**	02.03.1995
Vossegata 16 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	08.11.1994
0475 OSLO	**Eiere:**	Terje Haugum, Malene Luise Langelandsvik Nybø		

Organisasjonsnr: 948 539 756

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970
Gårds/bruksnr: 225/375
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1616

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586814

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Parkering: p.pl. i bakgården, p-mulighet i gaten. Borettslaget har nå 16 plasser for utleie. Biloppst.plasser følger ikke leiligheten ved salg. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker.

Andre spesielle opplysninger: Andelseierne har adgang til å anskaffe og montere nye markiser. Fargene skal være i henhold til eksisterende farger i gården.

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnadene er ekskl. fyring og varmtvann.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Borettslaget Vossegata 16	**Vår ref.:**	38/18	**Fødselsdato eier:**	02.03.1995
Vossegata 16 C	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	08.11.1994
0475 OSLO	**Eiere:**	Terje Haugum, Malene Luise Langelandsvik Nybø		

Organisasjonsnr: 948 539 756

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

H U S O R D E N S R E G L E R

FOR

BORETTSLAGET VOSSEGATA 16

sist endret 10.05.01

GENERELT
Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse reglene er å betrakte som mislighold av denne.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager - men fra kl. 24.00 på lørdager. Banking, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt i tiden fra kl. 22.00 til kl. 08.00 på hverdager eller på søndager, lovbestemte helligdager og offentlige høytidsdager. Musikkundervisning tillates bare etter avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leilighet.

BALKONGER
Høylytt musikk er forbudt. Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Generende grilling er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

TRAPPEOPPGANG OG KJELLER
Trappevask og renhold av trapperomsvinduer utføres av beboerne etter tur. Trapp vaskes 1 gang i uken, vindu 1 gang i måneden. De som bor i 1. etasje vasker helt ned til kjellerdørene og inngangspartiet. Utgangsdører og kjellerdører holdes alltid låst.

VASKERIET
Forlat vaskeriet i samme stand som du selv ønsker å finne det. Lovlige vasketider er slått opp på vaskeridøren. Disse må overholdes. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere.

SØPPEL - AVFALL
Husholdningsavfall som legges i søppelcontaineren skal være godt innpakket. Større ting som skal kastes må ikke settes igjen utenfor søppelcontaineren, men oppbevares på egnet sted i kjelleren til vi får leiet en større container.

VEIER OG GRØNTANLEGG
Parkering og unødvendig kjøring på stikkveier er ikke tillatt. Vask, reparasjoner, smøring o.l. av kjøretøy skal ikke finne sted på borettslagets område. Gjester som bruker gjesteparkeringsplassen må legitimere sin rett til parkering med et skilt i bilvinduet som andelseieren har fått utlevert av styret.

BAD, WC, KRANER, LEDNINGER OG LUFTING
Alle rom må holdes så mye oppvarmet at ikke vannet fryser, og alle beboerne skal vite hvor stoppekran for vannet er til i sin leilighet. Vedlikehold av kraner og avløp er hver enkelt beboers ansvar. Arbeid i baderom som installasjoner og legging av gulvbelegg, må utføres av fagfolk. Den enkelte andelseier er ansvarlig for skader på naboleiligheter og fellesanlegg dersom skaden skyldes ufagmessig utført arbeid. Utlufting gjennom entrédør er ikke tillatt.

DYREHOLD
Dyrehold er tillatt dersom det ikke er generende for de øvrige beboerne.

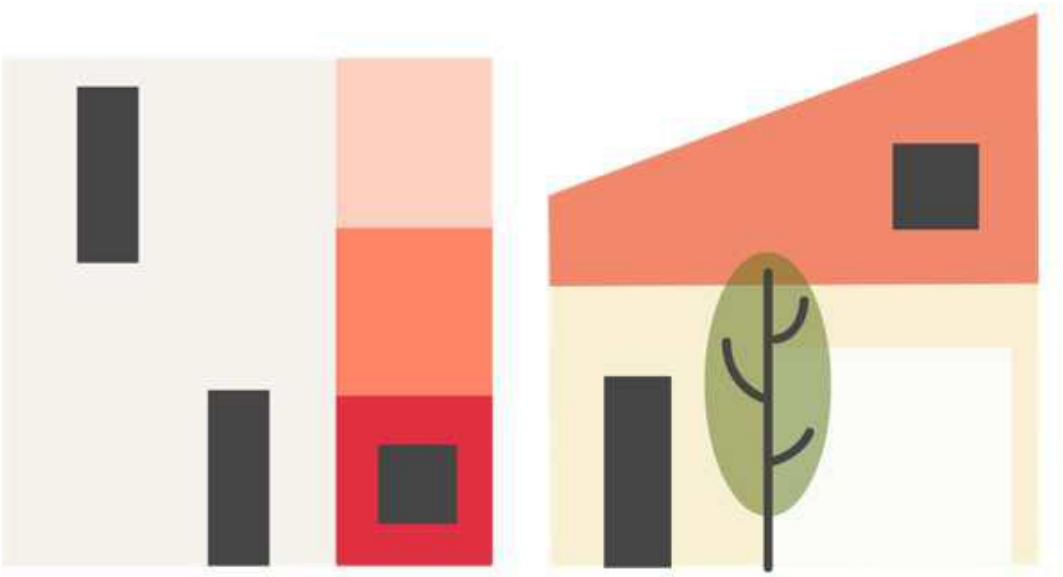
BRANNVERN
I hver leilighet skal det være minst ett brannslokningsapparat og en røykvarsler. Beboerne er pålagt å kontrollere at røykvarsler fungerer og at brannslokningsapparatet har nok trykk. Vend pulverapparatet minst en gang i året. Brannforskriftene setter grense for hva som kan lagres i kjelleren.

ANNET
Bygningsmessige arbeider i leilighetene tillates kun med godkjenning fra styret og skal utføres på en fagmessig riktig måte. Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret. Antenner i tillegg til det oppsatte fellesanlegg tillates ikke, heller ikke tilkobling av amatørsender.

FRAMLEIE
Framleie må godkjennes av borettslagets styre. Det er vedtatt egne retningslinjer for styret i framleiesaker. Innehaver av leiligheten har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført laget eller naboer av eventuell framleier.

MELDINGER OG HENVENDELSER
Meldinger fra borettslagets styre eller USBL til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Henvendelser til styret angående husordensreglene skal skje skriftlig.

FØLG HUSORDENSREGLENE - SÅ ER DU MED PÅ Å SKAPE ET GODT BOMILJØ I BORETTSLAGET VOSSEGT. 16



INNKALLING 2026

Borettslaget Vossegata 16

Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00

Digitalt på Min side i Bonabo / usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Vossegata 16

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Digitalt på Min side i Bonabo / usbl.no

Periode for kommentarer/spørsmål:

Fra: 05.05.2026 kl. 18:00 til: 08.05.2026 kl. 12:00

Periode for avstemning:

Fra: 08.05.2026 kl. 15:00 til: 12.05.2026 kl. 18:00

Møtet innledes med en høringsperiode. I perioden for kommentarer/spørsmål kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før tirsdag 5. mai kl. 18:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Vossegata 16 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av ett medlem til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling i 2027

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 55 500,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen andre saker fra beboerne eller styret.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består i dag av:

Styreleder, Håvard Lie Loftheim, Valgt fra 26.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arthur Sæmer Timraz, Valgt fra 26.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Malene Luise Langelandsvik Nybø, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kristoffer Lysnæs-Larsen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Sigurd Andreas B. Kvinlaug, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Det skal velges nye roller i styret. Det gjelder rollene styreleder, ett styremedlem og en vara.

Dagens styre har gitt beskjed om at de kan stille til gjenvalg, og valgkomitéen vurderer at de har utført sine verv på en tilfredsstillende måte i inneværende periode.

På denne bakgrunn innstiller valgkomitéen følgende kandidater til gjenvalg:

- Håvard Lie Loftheim som styreleder
- Arthur Sæmer Timraz som styremedlem
- Sigurd Kvinlaug som varamedlem

Mvh Sigurd

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2026-2028. Håvard Lie Loftheim stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Håvard Lie Loftheim for 2 år

6.2 Valg av ett medlem til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2026-2028. Arthur Sæmer Timraz stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Arthur Sæmer Timraz for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges nye varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2027. Sigurd Andreas B. Kvinlaug stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Sigurd Andreas B. Kvinlaug for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Sigurd Andreas B. Kvinlaug

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling i 2027

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**468 532**	**516 506**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 842	36 100
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-89 650	-84 074
B. Årets endring disponible midler	**-94 492**	**-47 974**
C. Disponible midler	**374 040**	**468 532**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	429 082	515 637
Kortsiktig gjeld	-55 042	-47 105
C. Disponible midler	**374 040**	**468 532**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Vossegata 16

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 054 658	962 314	1 064 000	1 104 800
Sum leieinntekt		**1 054 658**	**962 314**	**1 064 000**	**1 104 800**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 054 658**	**962 314**	**1 064 000**	**1 104 800**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 826	7 050	7 000	7 500
Styrehonorar	2	55 500	50 000	50 000	55 500
Driftskostnad					
Energikostnad		73 283	67 735	70 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	4	139 532	102 422	90 000	110 800
Kommunale avgifter/renovasjon		251 271	229 763	260 000	256 329
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 500	6 188	6 500	6 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	18 616	48 661	12 000	2 500
Reparasjon og vedlikehold	7	40 063	20 696	44 000	95 500
Revisjonshonorar		6 168	5 519	5 800	5 600
Forretningsførerhonorar		96 234	92 621	96 000	100 500
Andre honorar	8	25 752	2 879	5 000	4 500
Kontorkostnad		0	134	0	0
TV/bredbånd		189 150	152 525	175 000	125 000
Kontingent og gaver		9 700	7 500	7 500	11 250
Forsikring		102 466	94 144	108 000	106 459
Andre kostnader	9	12 228	9 783	7 500	11 500
Sum kostnad		**1 034 287**	**897 620**	**944 300**	**974 738**
Driftsresultat		**20 370**	**64 694**	**119 700**	**130 062**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		15 160	18 090	0	0
Rentekostnad		40 372	46 684	41 146	34 000
Netto finansposter		**25 212**	**28 594**	**41 146**	**34 000**
Årsresultat		**-4 842**	**36 100**	**78 554**	**96 062**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 842	36 100	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-4 842**	**36 100**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Vossegata 16

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	150 787	150 787
Bygninger	3	2 116 276	2 116 276
Påkostninger	3	438 494	438 494
Sum anleggsmidler		**2 705 557**	**2 705 557**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		3 607	-4 400
Kundefordringer		0	5 670
Andre kortsiktige fordringer		168	2 817
Forskuddsbetalte kostnader		58 515	67 365
Innestående konsernkonto og bank		366 792	444 185
Sum omløpsmidler		**429 082**	**515 637**
SUM EIENDELER		**3 134 639**	**3 221 194**

Balanse 2025 Borettslaget Vossegata 16

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		**2 500**	**2 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 622 809	1 627 651
Sum opptjent egenkapital		**1 622 809**	**1 627 651**
Sum egenkapital	**10**	**1 625 309**	**1 630 151**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	629 688	719 338
Borettsinnskudd		824 600	824 600
Sum langsiktig gjeld		**1 454 288**	**1 543 938**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 775	0
Leverandørgjeld		42 440	39 552
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		189	236
Annen kortsiktig gjeld		8 639	7 317
Sum kortsiktig gjeld		**55 042**	**47 105**
Sum gjeld		**1 509 330**	**1 591 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 134 639**	**3 221 194**
Pantstillelser	12	1 454 288	1 543 938

Sted:_____ Dato:_____

Håvard Lie Loftheim
Styreleder

Kristoffer Lysnæs-Larsen
Styremedlem

Malene Luise Langelandsvik Nybø
Styremedlem

Arthur Sæmer Timraz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	999 972	889 356
3609 Leie parkering	51 000	52 350
3618 Leietillegg strøm	3 686	20 608
Sum	**1 054 658**	**962 314**

Konto 3618 gjelder forbruk elbillading.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 826	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	55 500	50 000
Sum	**63 326**	**57 050**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader , samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Infrastruktur elbil ladeanlegg	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	354 353	150 787	2 116 276	155 011
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	354 353	150 787	2 116 276	155 011
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	70 870	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	283 483	150 787	2 116 276	155 011
Anskaffelsesår :	2022	1969	1969	2010
Antatt levetid i år :				

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP586814.

Borettslaget består av 25 andeler.

Eiendommer er oppført på gnr. 225 bnr. 375 i Oslo kommune. Tomteareal er 1 616 kvm.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	0	1 442
6361 Fast renhold	40 376	38 112
6391 Snømåking/strøing/feiing	69 289	36 513
6392 Containerleie/tømming	10 439	6 855
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 428	19 501
Sum	**139 532**	**102 422**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	6 500	6 188
Sum	**6 500**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	17 130	0
6543 Vaskerianlegg	0	42 906
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	238	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 594
6552 Driftsmateriell	1 248	161
Sum	**18 616**	**48 661**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	29 750	0
6603 Vedlikehold elektro	5 733	0
6616 Vedlikehold vaskeri	0	5 360
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	3 125
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	5 425
6641 Malerarbeider	0	454
6648 Vedlikehold dører og porter	4 580	6 332
Sum	**40 063**	**20 696**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 252	2 879
6730 Teknisk honorar	23 500	0
Sum	**25 752**	**2 879**

Konto 6714 gjelder utsendelse av varsler og medgått tid for fakturering av strømforbruk for elbillader.
Konto 6730 gjelder befaring av bygningsmassen.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	8 950	3 490
7719 Møter, div. styret	0	3 200
7770 Betalingskostnader	1 135	953
7773 Omkostninger innkreving	2 143	2 140
Sum	**12 228**	**9 783**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 500	0	2 500
Sum innskutt egenkapital	**2 500**	**0**	**2 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 627 651	-4 842	1 622 809
Sum opptjent egenkapital	**1 627 651**	**-4 842**	**1 622 809**
Sum egenkapital	**1 630 151**	**-4 842**	**1 625 309**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Østlandet**
Formål:	Finansiering av infrastruktur til elbil-lading
Lånenummer:	**18297741078**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	pr. kvartal
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	719 338
Avdrag i perioden:	89 650
Lånesaldo 31.12:	**629 688**
Saldo 5 år frem i tid:	88 294

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18297741078	1	32 125	32 125
	4	29 660	118 640
	12	25 369	304 428
	8	21 812	174 496

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	629 688
Innskuddskapital	824 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**1 454 288**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 705 557**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 824 600.
Pantesikret obligasjon er kr 809 600.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vossegata 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vossegata 16

Styreleder	Håvard Lie Loftheim (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Malene Luise Langelandsvik Nybø (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Arthur Sæmer Timraz (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Lysnæs-Larsen (sign.)	21.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vossegt 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vossegt 16 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: FGM71-TLRBI-CJSYO-8AU35-OC1NK-BC7N2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FGM71-TLRBI-CJSYO-8AU35-OC1NK-BC7N2

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-22 07:09:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FGM71-TLRBI-CJSYO-8AU35-OC1NK-BC7N2

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Borettslaget Vossegata 16

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Håvard Lie Loftheim
Styremedlem, Arthur Sæmer Timraz
Styremedlem, Malene Luise Langelandsvik Nybø
Styremedlem, Kristoffer Lysnæs-Larsen
Varamedlem, Sigurd Andreas B. Kvinlaug

Styret i Borettslaget Vossegata 16 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Vossegata 16 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Vossegata 16 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948539756

Borettslaget Vossegata 16 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Vossegata 16 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586814. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Vossegata 16 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmelding for Borettslaget Vossegata 16
For perioden januar 2025 – mars 2026

2025 har vært et krevende og travelt år for styret i Borettslaget Vossegata 16, men også et år med flere viktige forbedringer og tiltak som har hatt en positiv innvirkning på både sikkerhet, komfort og fellesskap. I årsmeldingen følger vi opp de viktigste prosjektene og beslutningene som er ferdigstilt og planlagt for 2026.

I 2025 fikk vi gjennomført flere viktige vedlikeholdsprosjekter. Den største oppgraderingen var av adgangssystemet, der vi byttet ut det gamle systemet som var ute av produksjon. Dette ble gjort etter flere utfordringer med dørene i B- og C-oppgangene. I tillegg ble vi nødt til å montere beslag på bakdøren mot parkeringsplassen etter et innbrudd i bodene. Dette tiltaket ble gjennomført raskt etter hendelsen, og har gjort det vanskeligere for uvedkommende å få tilgang til bygget. Alt dette arbeidet ble ferdigstilt i januar 2026.

Vi fikk også gjennomført andre nødvendige vedlikeholdstiltak, blant annet bytte av takvindu og ferdigstilling av rekkverket på endebalkongen i C-oppgangen, som har vært en gammel forsikringssak. Videre ble det gamle og defekte tørkeskapet i vaskeriet byttet ut, og to lamper i fellesarealene ble byttet ut etter å ha blitt defekte. Vi vurderer om vi skal kjøpe inn et tørkeskap nummer to til vaskeriet, men per nå tillater ikke økonomien til borettslaget det.

I desember ble også batteriene i alle røykvarslerne i fellesarealene byttet ut, som et ledd i vårt kontinuerlige arbeid med å opprettholde brannsikkerheten i bygget.

På generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt å bytte internettleverandør fra Telenor til Telia. Byttet ble ferdigstilt i mars 2026. Dette har ført til en betydelig forbedring av internettforbindelsen for beboerne, da gammel coaxkabel ble erstattet med fiber, som gir høyere hastigheter og stabilitet.

I 2026 er det flere viktige tiltak som står på styrets agenda. Først og fremst skal vi fortsette med vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i starten av 2025. Neste store tiltak er kontroll av hovedstrømforsyningskabelen og beskjæring samt felling av trær på borettslagets eiendom.

I tillegg planlegger vi å oppdatere navneskiltene på postkassene og ringeklokker. Vi vurderer også å bruke i-sekk i stedet for container under høstdugnaden for å redusere kostnadene og unngå gebyrer for ulovlig avfall. Under samme dugnad vil vi merke parkeringsplassene på nytt for å sikre bedre organisering av parkeringen.

Styret har hatt et sterkt fokus på økonomisk kontroll i 2025. Vi har forhandlet frem en reduksjon i forretningsførerhonoraret med 25 %, og i tillegg har vi sagt opp en ubrukt papirsøppeldunk for å redusere unødvendige kostnader. Den nye avtalen med Telia for internett har også halvert kostnadene, noe som vil gi betydelige besparelser for borettslaget på sikt. Vi har også opprettet en sparekonto for å sikre renter på borettslagets kontantbeholdning. Dette er et viktig tiltak for å sikre at borettslaget kan håndtere eventuelle uforutsette kostnader i fremtiden.

2025 har vært et år med mange utfordringer, men også et år med stor fremgang og flere viktige forbedringer. Vi ser frem til å fortsette å prioritere sikkerhet, økonomi og trivsel for alle beboerne i borettslaget i året som kommer. Vi vil fortsette å følge vedlikeholdsplanen og gjennomføre de tiltakene som trengs for å gjøre Borettslaget Vossegata 16 til et enda bedre sted å bo.

For spørsmål om vedlikeholdsplanen eller andre saker, er det bare å ta kontakt med styret. Vi er alltid åpne for innspill og ser frem til et nytt år med gode forbedringer og samarbeidsvilje.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Hei!

Her kommer innstillingen:

Det skal velges nye roller i styret. Det gjelder rollene styreleder, ett styremedlem og en vara.

Dagens styre har gitt beskjed om at de kan stille til gjenvalg, og valgkomitéen vurderer at de har utført sine verv på en tilfredsstillende måte i inneværende periode.

På denne bakgrunn innstiller valgkomitéen følgende kandidater til gjenvalg:

- Håvard Lie Loftheim som styreleder
- Arthur Sæmer Timraz som styremedlem
- Sigurd Kvinlaug som varamedlem

Mvh
Sigurd
Sendt fra min iPhone

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

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

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

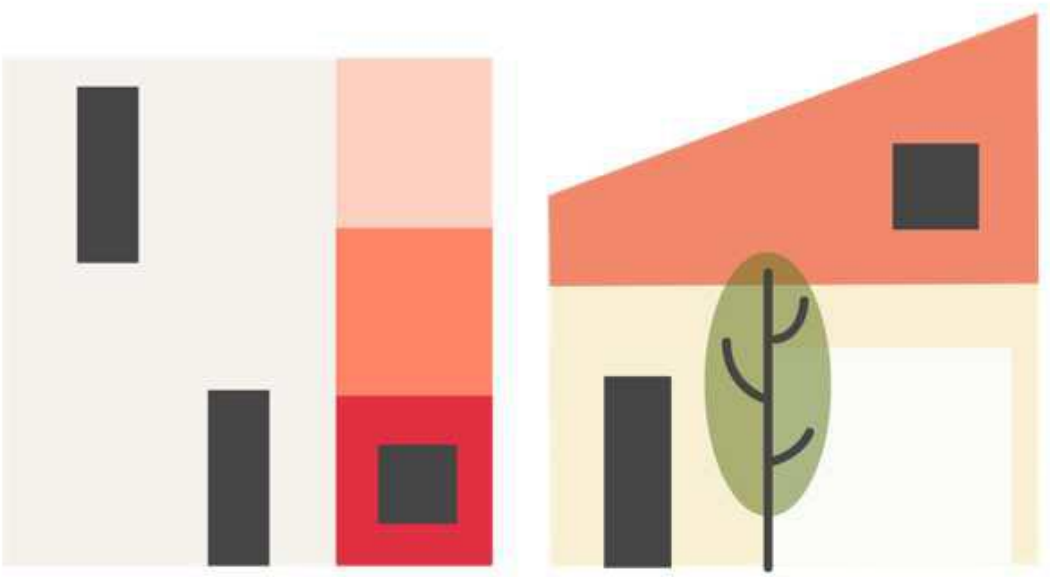
For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2026

Borettslaget Vossegata 16

Torsdag 30.07.2026 kl. 10:00
Digitalt

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Vossegata 16

Møtet finner sted torsdag 30.07.2026 kl. 10:00 - Digitalt

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
30.07.2026 10:00 - 03.08.2026 10:00

Periode for avstemning:
03.08.2026 13:00 - 06.08.2026 10:00

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før torsdag 30.07.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

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

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg

- 2.1 Valg av styreleder
- 2.2 Valg av ett styremedlem

Saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Valg

Styret består i dag av:

Styreleder, Håvard Lie Loftheim, Valgt fra 05.05.2026, Valgt for 2 år - *har trukket seg*

Styremedlem, Arthur Sæmer Timraz, Valgt fra 05.05.2026, Valgt for 2 år

Styremedlem, Malene Luise Langelandsvik Nybø, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år

Styremedlem, Kristoffer Lysnæs, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år

Varamedlem, Sigurd Andreas B. Kvinlaug, Valgt fra 05.05.2026, Valgt for 1 år

2.1 Valg av styreleder

Håvard Lie Loftheim flytter og trekker seg dermed som styreleder i borettslaget. Kristoffer Lysnæs ønsker å ta over styreleder-vervet for 2 år.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Kristoffer Lysnæs velges som styreleder for 2 år.

2.2 Valg av ett styremedlem

Som følge av at Kristoffer Lysnæs ønsker å ta over styreleder-vervet, blir hans verv som styremedlem ledig. Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2026-2027.

Espen Nøland stiller som kandidat til å ta over Kristoffers verv som styremedlem for 1 år.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Espen Nøland velges som styremedlem for 1 år.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 30.07.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Bad og sikringsskap

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Bærum Eltek as	Firma/Navn:	Marius Walgren
Kontaktperson:	Christoffer Heltne	Kontaktperson:	
Adresse:	Gruvemyra 61	Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	1354 Bærums Verk	Postnr/Sted:	0475 Oslo
Telefon:	+4741233010	Telefon:	
E-post:	magne@baerumeltek.no	E-post:	Marius.walgren@gmail.com
Ordre		***Kunde***	
Ordrenummer:	6515	Kundenummer:	11685

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Marius Walgren
Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	0475 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad og sikringsskap

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad og sikringsskap

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	
Måling/prøving	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	Ok iht NEK2018
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	Ok iht NEK2018
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	Måling ik2pmin
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	Måling visuell og måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	
Generelt	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Rehabilitering av bad og ny inmat i sikringsskap (ikke byttet OV)

Kontrollert av	
Navn:	Christoffer Heltne
Dato:	2022-07-12
Signatur:	Elektronisk signert av Christoffer Heltne. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Bad og sikringsskap

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Bærum Eltek as	Firma/Navn:	Marius Walgren
Kontaktperson:	Christoffer Heltne	Kontaktperson:	
Adresse:	Gruvemyra 61	Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	1354 Bærums Verk	Postnr/Sted:	0475 Oslo
Telefon:	+4741233010	Telefon:	
E-post:	magne@baerumeltek.no	E-post:	Marius.walgren@gmail.com
Ordre		***Kunde***	
Ordrenummer:	6515	Kundenummer:	11685

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Marius Walgren
Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	0475 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad og sikringsskap

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad og sikringsskap

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	
Måling/prøving	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	Ok iht NEK2018
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	Ok iht NEK2018
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	Måling ik2pmin
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	Måling visuell og måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	
Generelt	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Rehabilitering av bad og ny inmat i sikringsskap (ikke byttet OV)

Kontrollert av	
Navn:	Christoffer Heltne
Dato:	2022-07-12
Signatur:	Elektronisk signert av Christoffer Heltne. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Bad og sikringsskap

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Bærum Eltek as	Firma/Navn:	Marius Walgren
Kontaktperson:	Christoffer Heltne	Kontaktperson:	
Adresse:	Gruvemyra 61	Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	1354 Bærums Verk	Postnr/Sted:	0475 Oslo
Telefon:	+4741233010	Telefon:	
E-post:	magne@baerumeltek.no	E-post:	Marius.walgren@gmail.com
Ordre		***Kunde***	
Ordrenummer:	6515	Kundenummer:	11685

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Marius Walgren
Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	0475 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad og sikringsskap

Sjekkpunkt				
Risikovurdering	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☒	☐	☐	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

Elsikkerhetsdokumentasjon

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Bad og sikringsskap

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	
Måling/prøving	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	Ok iht NEK2018
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	Ok iht NEK2018
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	Måling ik2pmin
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	Måling visuell og måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	
Generelt	**JA**	**NEI**	**Ikke aktuelt**	**Kommentar**
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Rehabilitering av bad og ny inmat i sikringsskap (ikke byttet OV)

Kontrollert av	
Navn:	Christoffer Heltne
Dato:	2022-07-12
Signatur:	Elektronisk signert av Christoffer Heltne. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Vossegata 16 torsdag 30.07.2026 kl. 10:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kristoffer Lysnæs

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 8

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg

2.1 Valg av styreleder

Håvard Lie Loftheim flytter og trekker seg dermed som styreleder i borettslaget. Kristoffer Lysnæs ønsker å ta over styreleder-vervet for 2 år.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Lysnæs for 2 år

2.2 Valg av ett styremedlem

Som følge av at Kristoffer Lysnæs ønsker å ta over styreleder-vervet, blir hans verv som styremedlem ledig. Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2026-2027.

Espen Nøland stiller som kandidat til å ta over Kristoffers verv som styremedlem for 1 år.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Espen Nøland for 1 år

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Vossegata 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	07.08.2026
Protokollvitne	Kristoffer Lysnæs (sign.)	07.08.2026

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Bad og sikringsskap

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Bærum Eltek as	Firma/Navn:	Marius Walgren
Kontaktperson:	Christoffer Heltne	Kontaktperson:	
Adresse:	Gruvemyra 61	Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	1354 Bærums Verk	Postnr/Sted:	0475 Oslo
Telefon:	+4741233010	Telefon:	
E-post:	magne@baerumeltek.no	E-post:	Marius.walgren@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	6515	Kundenummer:	11685
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Marius Walgren		
Adresse:	Vossegata 16C		
Postnr/Sted:	0475 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230 V
Arbeidsbeskrivelse:	Rehabilitering av bad (montert 4 spotter i tak, speilpunkt, 2 stikk, bryter 2 pol, dimmer, mtc4. Sikringsskap byttet ut all den gamle innmaten foruten OV, den ble stående. Sluttkontroll utført Rest er gjort av andre, dette er kun for bad og sikringsskap.
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	rest anlegg etter tidligere NEK/FEB91
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Christoffer Heltne
Dato:	2022-07-12
Signatur:	Elektronisk signert av Christoffer Heltne. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Bad og sikringsskap

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Bærum Eltek as	Firma/Navn:	Marius Walgren
Kontaktperson:	Christoffer Heltne	Kontaktperson:	
Adresse:	Gruvemyra 61	Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	1354 Bærums Verk	Postnr/Sted:	0475 Oslo
Telefon:	+4741233010	Telefon:	
E-post:	magne@baerumeltek.no	E-post:	Marius.walgren@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	6515	Kundenummer:	11685
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Marius Walgren		
Adresse:	Vossegata 16C		
Postnr/Sted:	0475 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230 V
Arbeidsbeskrivelse:	Rehabilitering av bad (montert 4 spotter i tak, speilpunkt, 2 stikk, bryter 2 pol, dimmer, mtc4. Sikringsskap byttet ut all den gamle innmaten foruten OV, den ble stående. Sluttkontroll utført Rest er gjort av andre, dette er kun for bad og sikringsskap.
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	rest anlegg etter tidligere NEK/FEB91
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Christoffer Heltne
Dato:	2022-07-12
Signatur:	Elektronisk signert av Christoffer Heltne. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vossegata 16 mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Digitalt via Min side i Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Lie Loftheim

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det foreslås å bruke gjennomsnittshonoraret til borettslag på vår størrelselse, basert på OBOS sin oversikt, og øke dette årlig basert på prisvekst/lønnsøkning.

For i 2022-2023 var det 52.125, så med KPI mellom 3-5 prosent i 2023 og 2024 tenker vi at 55.500 er et fint sted å begynne.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 55.500,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bestilling av fiber til blokka

Godta det beste tilbudet på fiber, med kollektiv avtale for internett (269,-) og individuelle avtaler pr. leilighet for TV.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 10

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Nytt tørkeskap

Styret foreslår at GF godkjenner innkjøp av nytt tørkeskap. Vi finner så et hensiktsmessig skap med fornuftig pris og kvalitet og kjøper det så fort som mulig.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 1
- Antall for: 8

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.3 Nytt chip/nøkkelsystem.

Styret foreslår at GF godkjenner bestilling av nytt nøkkelsystem, mest sannsynlig USBL sitt. Det avhenger av at vi kan få det installert med nåværende dører.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 0
- Antall for: 9

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.4 Beskjæring av tre

Beskjæring av spisslønn før våren.

Styret foreslår at GF godkjenner at vi spør naboene om de/vi kan beskjære treet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 12
- Antall blankt: 4
- Antall mot: 1
- Antall for: 7

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Schirin Øksnes har meldt egenfratreden og Kristoffer Lysnæs-Larsen stiller som kandidat til å ta over styrevervet.

Malene Nybø stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Kristoffer Lysnæs-Larsen for 2 år.

Valgt ble: Malene Nybø for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2025-2026.

Sigurd Kvinlaug stiller som vara.

Vedtak:

Valgt ble: Sigurd Kvinlaug for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Sigurd Kvinlaug stiller som vara, og dermed også valgkomité. Foreslår at ett styremedlem blir med i valgkomitéen hvis ingen flere vara-medlemmer dukker opp før valget.

Vedtak:

Valgt ble: Sigurd Kvinlaug

Protokoll for Borettslaget Vossegata 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Håvard Lie Loftheim (sign.)	14.05.2025



INNKALLING 2025

Borettslaget Vossegata 16

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Digitalt via Min side i Bonabo

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Vossegata 16

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Digitalt via Min side i Bonabo

Høringsperiode:

Fra: 05.05.2025 kl. 10:00 - Til: 08.05.2025 kl.14:00

Kun anledning til å kommentere på saker.

Stemmeperiode:

Fra: 08.05.2025 kl. 16:00 - Til: 13.05.2025 kl.14:00

Kun anledning til å avgi stemme på saker.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bestilling av fiber til blokka
- 5.2 Nytt tørkeskap
- 5.3 Nytt chip/nøkkelsystem.
- 5.4 Beskjæring av tre

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 05.05.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Det foreslås å bruke gjennomsnittshonoraret til borettslag på vår størrelselse, basert på OBOS sin oversikt, og øke dette årlig basert på prisvekst/ lønnsøkning.

For i 2022-2023 var det 52.125, så med KPI mellom 3-5 prosent i 2023 og 2024 tenker vi at 55.500 er et fint sted å begynne.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 55.500,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Bestilling av fiber til blokka

Pga dyrt og ustabilt internett har vi fått inn flere anbud på fiber, og ønsker å bestille fra Telia når bindingstiden fra telenor løper ut i Januar 2026 - med mindre Telenor kommer med et bedre tilbud innen den tid. Dette medfører oppgradering av infrastrukturen til fiber og felles internett, og så bestiller hver husstand TV hvis de har behov for det.

Vi betaler ikke noe for installasjon av fiber, og prisen pr. leilighet vil gå ned fra 640,- pr. leilighet til 269,-. Det medfører også en mangedobling av fart på linjen, og (angivelig) mer stabilitet. Vi vil senke månedsleien tilsvarende, slik at folk kan bruke "mellomlegget" på hva de vil: enten å bestille TV fra Telia eller noe helt annet.

Forslag til vedtak: Godta det beste tilbudet på fiber, med kollektiv avtale for internett (269,-) og individuelle avtaler pr. leilighet for TV.

Styrets innstilling: Godta det beste tilbudet på fiber, med kollektiv avtale for internett (269,-) og individuelle avtaler pr. leilighet for TV.

5.2 Nytt tørkeskap

Det éne nåværende er ødelagt, og det kostet over 5000,- å fikse det forrige gang. Det blir for dyrt.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at GF godkjenner innkjøp av nytt tørkeskap. Vi finner så et hensiktmessig skap med fornuftig pris og kvalitet og kjøper det så fort som mulig.

Styrets innstilling: Vi kjøper heller nytt, og ber GF om lov til dette.

5.3 Nytt chip/nøkkelsystem.

Nåværende chipper er slitte, og vi får ikke bestilt inn nye. Derfor ønsker vi å bestille nytt. USBL har et system, i samarbeid med "unloc", som vi undersøker mulighetene til å få oss. Det medfører en liten kostnad i måneden mellom 30-50 kroner, men ikke noe for installasjon etc.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at GF godkjenner bestilling av nytt nøkkelsystem, mest sannsynlig USBL sitt. Det avhenger av at vi kan få det installert med nåværende dører.

Styrets innstilling: Vi ber GF om å bestille dette, hvis det er mulig med nåværende dører/system.

5.4 Beskjæring av tre

Er det mulig å kontakte borettslaget til den gule blokka i Østgaardsgate å høre om de kan beskjære den store spisslønna som tar en del sol fra noen av balkongene i vårt borettslag?

Forslag til vedtak: Beskjæring av spisslønn før våren.

Styrets innstilling: Styret foreslår at GF godkjenner at vi spør naboene om de/vi kan beskjære treet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Håvard Lie Loftheim (2024-2026)

Styremedlem, Arthur Sæmer Timraz (2024-2026)

Styremedlem, Malene Luise Langelandsvik Nybø (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Schirin Øksnes (2024-2026) - meldt egenfratreden - på valg

Varamedlem, Heidi Dinh (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Schirin Øksnes har meldt egenfratreden og Kristoffer Lysnæs-Larsen stiller som kandidat til å ta over styrevervet.

Malene Nybø stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Kristoffer Lysnæs-Larsen velges som styremedlem for 2 år.

Malene Nybø velges som styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges minst ett varamedlem i borettslaget for perioden 2025-2026.

Sigurd Kvinlaug stiller som vara.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Sigurd Kvinlaug velges som varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Sigurd Kvinlaug stiller som vara, og dermed også valgkomité. Foreslår at ett styremedlem blir med i valgkomitéen hvis ingen flere vara-medlemmer dukker opp før valget.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Forslag til vedtak: Sigurd Kvinlaug

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**516 506**	**603 794**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	36 100	-3 539
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-84 074	-83 749
B. Årets endring disponible midler	**-47 974**	**-87 288**
C. Disponible midler	**468 532**	**516 506**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	515 637	575 459
Kortsiktig gjeld	-47 105	-58 953
C. Disponible midler	**468 532**	**516 506**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Vossegata 16

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	962 314	901 572	944 378	1 064 000
Sum leieinntekt		**962 314**	**901 572**	**944 378**	**1 064 000**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**962 314**	**901 572**	**944 378**	**1 064 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	4 794	5 000	7 000
Styrehonorar	2	50 000	34 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		67 735	90 756	104 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	4	102 422	113 124	78 100	90 000
Kommunale avgifter/renovasjon		229 763	195 763	230 000	260 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 188	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	48 661	47 656	22 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	7	20 696	15 694	45 000	44 000
Revisjonshonorar		5 519	5 270	5 300	5 800
Forretningsførerhonorar		92 621	87 876	93 000	96 000
Andre honorar	8	2 879	4 709	5 000	5 000
Kontorkostnad		134	119	1 000	0
TV/bredbånd		152 525	174 514	183 000	175 000
Kontingent og gaver		7 500	7 500	8 000	7 500
Forsikring		94 144	83 396	94 000	108 000
Andre kostnader	9	9 783	11 617	7 000	7 500
Sum kostnad		**897 620**	**882 724**	**936 600**	**944 300**
Driftsresultat		**64 694**	**18 848**	**7 778**	**119 700**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 090	20 170	20 000	0
Rentekostnad		46 684	42 557	44 372	41 146
Netto finansposter		**28 594**	**22 387**	**24 372**	**41 146**
Årsresultat		**36 100**	**-3 539**	**-16 594**	**78 554**
Overført til/fra annen egenkapital		36 100	-3 539	0	0
SUM OVERFØRINGER		**36 100**	**-3 539**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Vossegata 16

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	150 787	150 787
Bygninger	3	2 116 276	2 116 276
Påkostninger	3	438 494	438 494
Sum anleggsmidler		**2 705 557**	**2 705 557**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		-4 400	3 071
Kundefordringer		5 670	0
Andre kortsiktige fordringer		2 817	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 365	46 687
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		444 185	525 702
Sum omløpsmidler		**515 637**	**575 459**
SUM EIENDELER		**3 221 194**	**3 281 016**

Balanse 2024 Borettslaget Vossegata 16

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		**2 500**	**2 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 627 651	1 591 551
Sum opptjent egenkapital		**1 627 651**	**1 591 551**
Sum egenkapital	**10**	**1 630 151**	**1 594 051**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	719 338	803 412
Borettsinnskudd		824 600	824 600
Sum langsiktig gjeld		**1 543 938**	**1 628 012**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 552	42 176
Påløpne renter		236	227
Annen kortsiktig gjeld		7 317	16 551
Sum kortsiktig gjeld		**47 105**	**58 953**
Sum gjeld		**1 591 043**	**1 686 965**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 221 194**	**3 281 016**
Pantstillelser	12	1 543 938	1 628 012

Sted:_____ Dato:_____

Håvard Lie Loftheim
Styreleder

Schirin Øksnes
Styremedlem

Malene Luise Langelandsvik Nybø
Styremedlem

Arthur Sæmer Timraz
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	889 356	855 216
3609 Leie parkering	52 350	41 600
3618 Leietillegg strøm	20 608	4 756
Sum	**962 314**	**901 572**

Konto 3618 gjelder forbruk elbillading.

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	4 794
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	34 000
Sum	**57 050**	**38 794**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Infrastruktur elbil ladeanlegg	Tomter/eiendom	Boligeiendommer	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	354 353	150 787	2 116 276	155 011
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	354 353	150 787	2 116 276	155 011
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	70 870	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	283 483	150 787	2 116 276	155 011
Anskaffelsesår :	2022	1969	1969	2010
Antatt levetid i år :				

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP586814.

Borettslaget består av 25 andeler.

Eiendommer er oppført på gnr. 225 bnr. 375 i Oslo kommune. Tomteareal er 1 616 kvm.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	1 442	0
6360 Annet renhold	0	191
6361 Fast renhold	38 112	36 360
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 513	51 313
6392 Containerleie/tømming	6 855	6 885
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 501	18 375
Sum	**102 422**	**113 124**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6543 Vaskerianlegg	42 906	42 907
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 594	3 613
6552 Driftsmateriell	161	1 137
Sum	**48 661**	**47 656**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6616 Vedlikehold vaskeri	5 360	4 355
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	3 125	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 425	0
6641 Malerarbeider	454	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 332	11 339
Sum	**20 696**	**15 694**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 879	4 709
Sum	**2 879**	**4 709**

Konto 6714 gjelder utsendelse av varsler og medgått tid for fakturering av strømforbruk for elbillader.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 490	8 500
7719 Møter, div. styret	3 200	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 600
7770 Betalingskostnader	953	971
7773 Omkostninger innkreving	2 140	546

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
Sum	9 783	11 617

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 500	0	2 500
Sum innskutt egenkapital	**2 500**	**0**	**2 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 591 551	36 100	1 627 651
Sum opptjent egenkapital	**1 591 551**	**36 100**	**1 627 651**
Sum egenkapital	**1 594 051**	**36 100**	**1 630 151**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SpareBank 1 Østlandet**
Formål:	Finansiering av infrastruktur til elbil-lading
Lånenummer:	**18297741078**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.00 %
Betingelser:	pr. kvartal
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000
Lånesaldo 01.01:	803 412
Avdrag i perioden:	84 074
Lånesaldo 31.12:	**719 338**
Saldo 5 år frem i tid:	210 511

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 18297741078	1	36 699	36 699
	4	33 883	135 532
	12	28 981	347 772
	8	24 917	199 336

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	719 338
Innskuddskapital	824 600
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**1 543 938**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 705 557**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 824 600.
Pantesikret obligasjon er kr 809 600.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vossegata 16.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vossegata 16

Styreleder	Håvard Lie Loftheim (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Schirin Øksnes (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Arthur Sæmer Timraz (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Malene Luise Langelandsvik Nybø (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vossegt 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vossegt 16 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: XBVL1-3HCJI-O6T7E-9RWS7-BPYIQ-XGQWP

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XBVL1-3HCJI-O6T7E-9RWS7-BPYIQ-XGQWP

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-17 07:36:50 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: XBVL1-3HCJI-O6T7E-9RWS7-BPYIQ-XGQWP

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Vossegata 16

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Håvard Lie Loftheim

Styremedlem, Arthur Sæmer Timraz

Styremedlem, Malene Luise Langelandsvik Nybø

Styremedlem, Schirin Øksnes (har meldt egenfratreden)

Varamedlem, Heidi Dinh

Styret i Borettslaget Vossegata 16 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Vossegata 16 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Vossegata 16 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948539756

Borettslaget Vossegata 16 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Vossegata 16 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586814. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Vossegata 16 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Bestilt vedlikeholdsplan av bygget, for å kartlegge behov.
- Bestille containere for farlig avfall og el-utstyr
- Bestille service på vifte

Styrets arbeid

Vi jobber med/har jobbet med:

- Vedlikeholdsplan av bygget

- Fått inn tilbud/anbud for å redusere utgifter: forsikring, fellesgjeld, TV/Internett, forsikringsfører etc.

- Nytt nøkkelsystem for å erstatte gamle chiper

- Service på ventilasjonen

- Kjøpt ny industrivaskemaskin til vaskeriet

- Service på tørkeskap

- Nye skilter til postkasser, så alle blir like (satt på pause pga annet mer presserende arbeid)

+ vanlig drift som dugnader etc

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedtekter

for

Vossegata 16 borettslag org nr 948 539 756

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. august 1969, sist endret den 3. mai 2023.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vossegata 16 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Bruk av parkeringsplass og lading av elbil

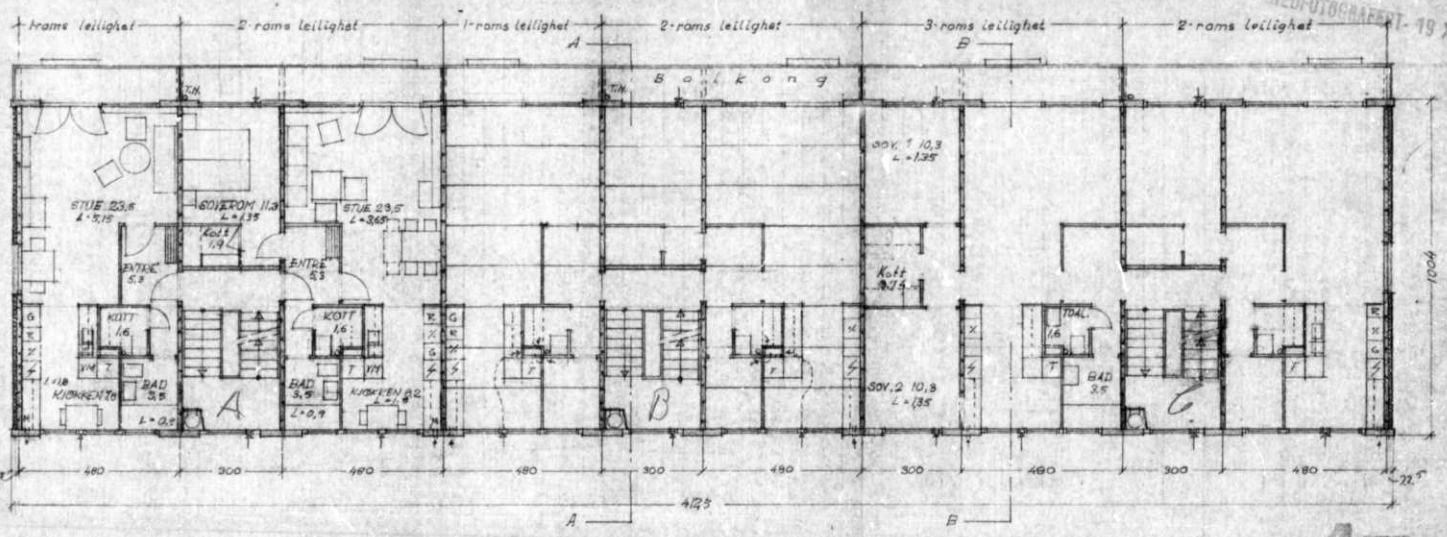
(1) Det er oppmerkede parkeringsplasser på borettslagets eiendom som kan leies av beboere i borettslaget. Parkeringsplass kan ikke lånes bort til andre for en lengre periode eller leies bort til andre.

(2) Parkeringsplassene fordeles ut fra venteliste som oppdateres av styret. Det er i utgangspunktet maksimalt én plass per boenhet i borettslaget. Dersom det er én eller to ledige parkeringsplasser, utover den eksisterende gjesteparkeringen, skal disse brukes til gjesteparkering, noe som vil komme alle beboerne til gode. Dersom det er mer enn to ledige plasser, utover den eksisterende gjesteparkeringen, kan beboere leie én tilleggsplass (maksimalt totalt to parkeringsplasser per boenhet). Leien for plass nummer to settes til fire ganger leien for en ordinær plass.

(3) Leien for parkeringsplass fastsettes av styret. Leien skal dekke kostnadene forbundet med drift av parkeringsplassen (snørydding, strøing m.m.).

(4) Det er etablert felles infrastruktur for lading av elbil på alle borettslagets parkeringsplasser. Kabling fram til ladepunkter på parkeringsplass er felles infrastruktur og tilhører borettslaget.
(5) Kjøp og montering av lader til elbil bekostes av den enkelte beboer når denne har behov for lading. Ved flytting fra borettslaget må eier av lader ta med seg laderen eller selv organisere salg av laderen til andre i borettslaget.

(6) Borettslaget avleser forbruk av strøm til hver enkelt elbillader. Strømforbruk og linjeleie for dette belastes den enkelte bruker (den som leier parkeringsplass), slik at borettslaget ikke blir påført kostnader for bruk av strøm til lading av elbiler.



Bruttoareal: 4 etasjer à 411,5 m² =	1646 m²
Utgravd kjellerareal:	409 m²

4 stk	3-roms leiligheter. Leieareal	72,5 m²
12 stk	2-roms leiligheter. Leieareal	58,8 m²
8 stk	1-roms leiligheter. Leieareal	44,6 m²

15

OSLO B KONTROLL
30 APR 1969

Balkong, gelær kjøkkeninnr.

USBL A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

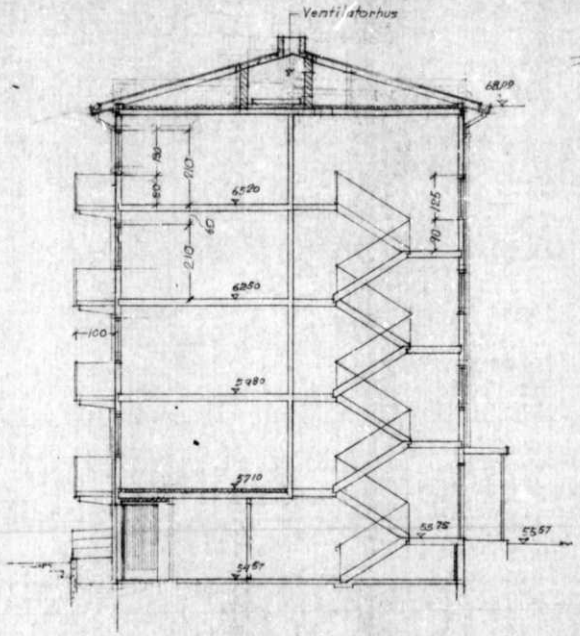
ANLEGG: VOSSEGATA 12,14,16

REVIDERT:	
7-11-62	
20-11-62	
23-12-63	
8-4-63	

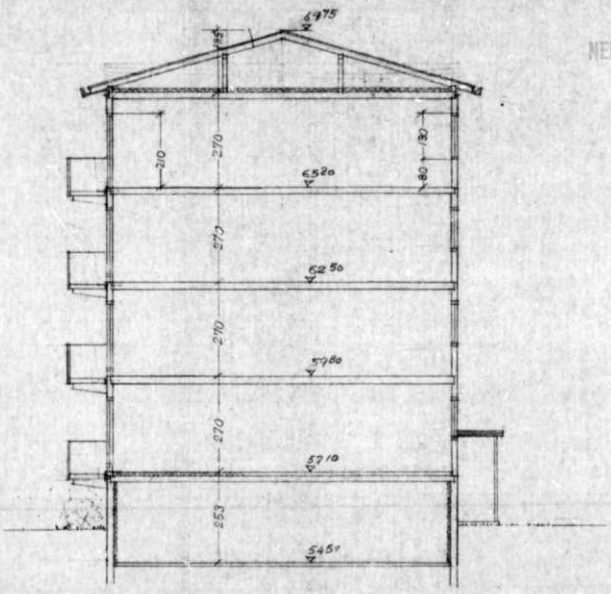
Etasjeplan.

TEGNET AV	DATO	MÅL	T. NR:
JB	12-6-62	1:100	107-106

015



Snitt A-A



Snitt B-B

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

16

OSLO BYGN[illegible] TROLL
MC
30 APR 1969

USBL A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: VOSSEGATA 12-14-16

RETTET 27/1962 20-1-63

Snitt.

Balkongen, tak Terreng, c. haydek 8-4-69

TEGNLAV: TE | DATO: 12-6-62 | MÅL: 1:100 | T. NR: 107-108

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Bad og sikringsskap

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Bærum Eltek as	Firma/Navn:	Marius Walgren
Kontaktperson:	Christoffer Heltne	Kontaktperson:	
Adresse:	Gruvemyra 61	Adresse:	Vossegata 16C
Postnr/Sted:	1354 Bærums Verk	Postnr/Sted:	0475 Oslo
Telefon:	+4741233010	Telefon:	
E-post:	magne@baerumeltek.no	E-post:	Marius.walgren@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	6515	Kundenummer:	11685
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Marius Walgren		
Adresse:	Vossegata 16C		
Postnr/Sted:	0475 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230 V
Arbeidsbeskrivelse:	Rehabilitering av bad (montert 4 spotter i tak, speilpunkt, 2 stikk, bryter 2 pol, dimmer, mtc4. Sikringsskap byttet ut all den gamle innmaten foruten OV, den ble stående. Sluttkontroll utført Rest er gjort av andre, dette er kun for bad og sikringsskap.
Kommentar:	
NEK400:	2018
Annet (Beskriv norm):	rest anlegg etter tidligere NEK/FEB91
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Christoffer Heltne
Dato:	2022-07-12
Signatur:	Elektronisk signert av Christoffer Heltne. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vossegata 16 tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Digitalt på Min side i Bonabo / usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Lie Loftheim

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 55 500,- ble godkjent

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

5. Andre saker

Ingen andre saker fra beboerne eller styret.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2026-2028. Håvard Lie Loftheim stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Lie Loftheim for 2 år.

Håvard Lie Loftheim ble valgt som styreleder med 8 stemmer

6.2 Valg av ett medlem til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2026-2028. Arthur Sæmer Timraz stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Arthur Sæmer Timraz for 2 år.

Arthur Sæmer Timraz ble valgt som styremedlem med 8 stemmer

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges nye varamedlemmer i borettslaget for perioden 2026-2027. Sigurd Andreas B. Kvinlaug stiller til gjenvalg.

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Sigurd Andreas B. Kvinlaug for 1 år.

Sigurd Andreas B. Kvinlaug ble valgt som varamedlem med 8 stemmer

6.4 Valg av valgkomite

Styret er ikke kjent med at det foreligger andre kandidater. Eventuelle motkandidater må fremmes innen høringsperioden avsluttes.

Vedtak:

Valgt ble: Sigurd Andreas B. Kvinlaug

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling i 2027

Vedtak:

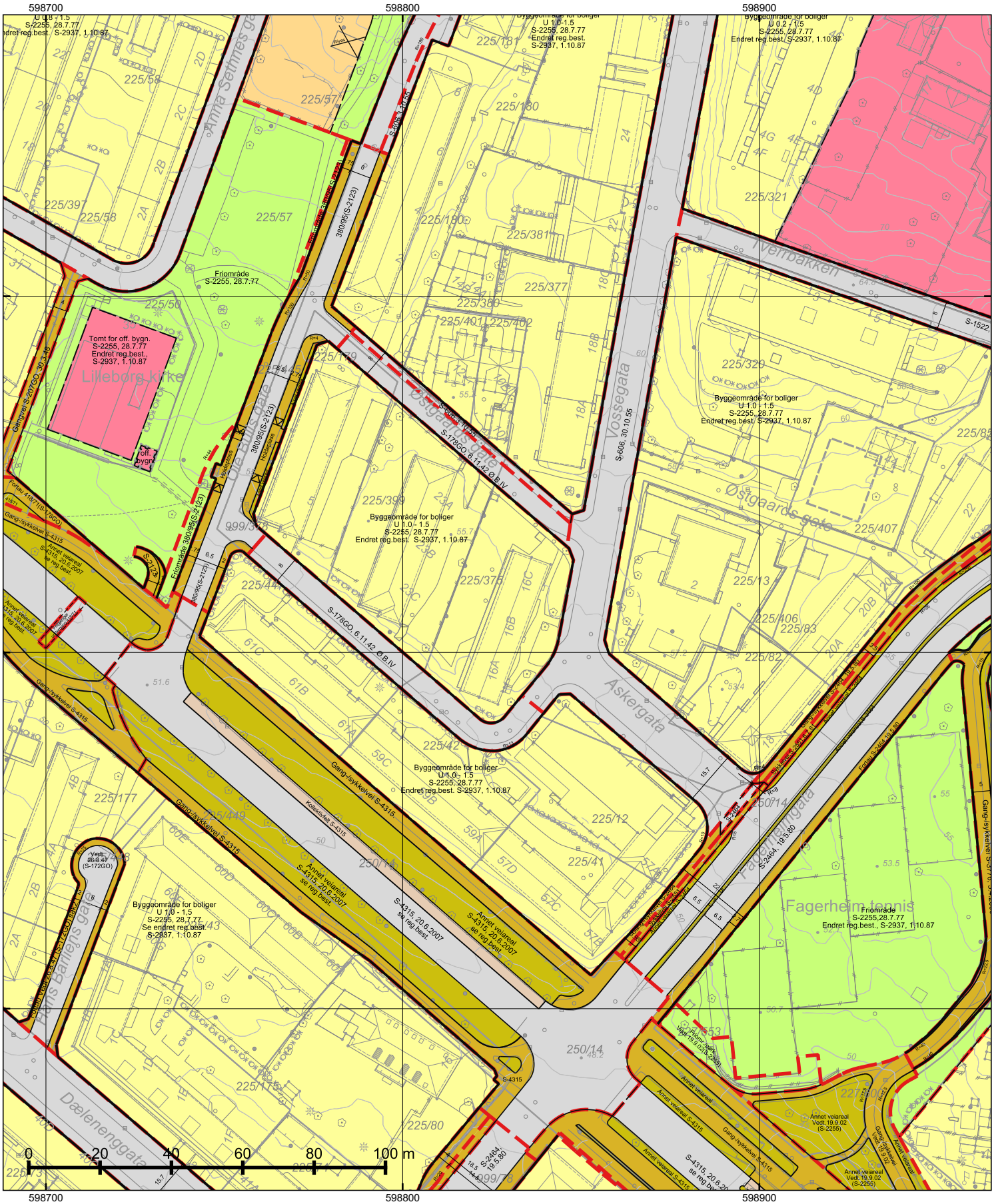
Valgt ble: Styret utpeker delegat

Vedtatt med 9 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

Protokoll for Borettslaget Vossegata 16

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Katrin Lussand (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Håvard Lie Loftheim (sign.)	13.05.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

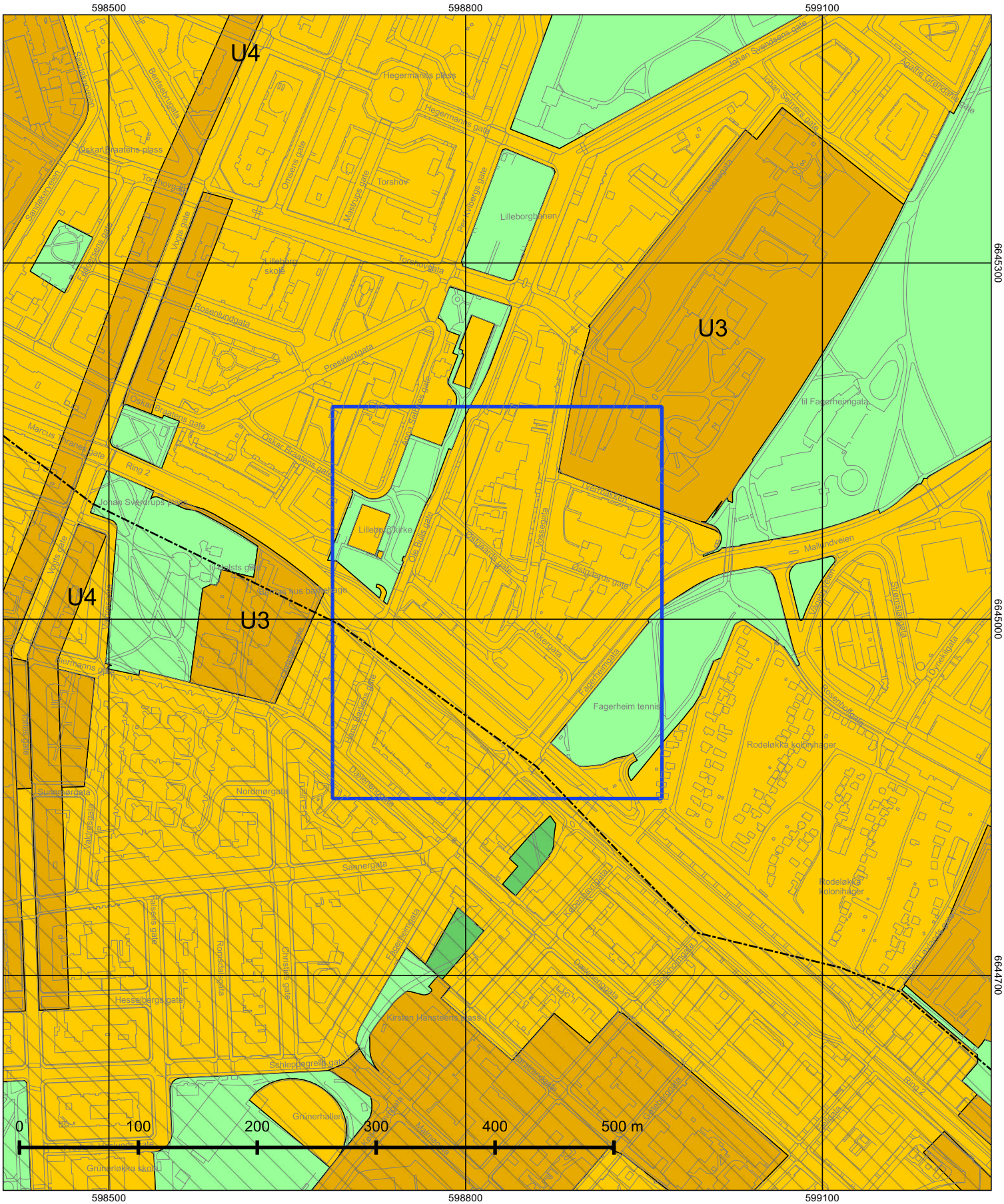
PlottID/Best.nr: 149937/ 86522507
Deres ref.:
Adresse: Vossegata 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/375

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149937/86522507
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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

nr. 17247/1968
avskrift 24/9 — V

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. ~~12-14~~-16.
Vossegata.
.....gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../.... 19....

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 20. SEPT. 1968

Bolig rådmannen

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Skjøteinnehaver — Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

nr. 1724/8/1968
avskrift 24/9 V

Erklæring nr. 4.
For framtidig tilknytting til offendtlig ovv.kloakk.

Undertegnede som eier av matr.nr. ~~12-14~~-16.
Vossegata,avgir nedestående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Vann og kloakkvesenets samtykke.

Undertegnede som eier av matr.nr. 12-14-16.
Vossegata, forplikter seg til å forbinde eiendommens ovv.avløp til offendtlig ovv.ledning når som helst kommunen måtte forlange det, samt innbetale det av formannsskapet vedtatte gebyr for tilknyttingen.

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

---------- ----------
Skjøteinnehaver Eier av matr.nr ~~12~~-14-16
Vossegata.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 20 SEPT. 1968

*Bolig*rådmannen

Oslo byskriverembete
distrikt.

Oslo ----------/ 19

AVGRENSNINGSPLAN
2000

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG, Hammersborg torg 1 B, Oslo 1.

Bl: 8700 V/69.
avskrift 12/5-

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

..... gnr. ..... bnr. ..... i Oslo.

Matr. nr. Vossegata nr. 16 i Oslo

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Vossegata godkjennes i sine nåværende bredder 8 m og 12,5 m bredde langs tomta.
Østgårdsgate opparbeides med 6 m bred kjørebane og et 2 m bredt fortau med kantstein.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 12. mai 1969

BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

....., den 12 MAI 1969

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

O.V.V. bl. 5 b. 1000. Andvord. 8966/67.

Kema/BS

Vedlegg nr. 1 dgb. nr. 20936 / 19 74 avskrift 19/11 | Gl. kr. 25,- 18/11-74

Oslo, 19

KONTRAKT

Borettslaget Vossegata 16, tilsluttet mellom BBL Ungdommens Selvbyggerlag, som fester av Vossegaten nr. 16, nedenfor benevnt festeren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Fester gir herved OL tillatelse til å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-9144, datert 1/4.65. OL bekoster og eier transformatorstasjonen.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger, oljetanker o.l., som hindrer atkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget. Stasjonens utvendige og innvendige vedlikehold hviler på OL.

For de ovennevnte rettigheter og den grunn som blir avstått betaler OL en årlig leie på kr. 100,-. Leien kan reguleres når 5 år er gått fra siste leiefastsettelse. Dersom partene ikke blir enige om ny leie, fastsettes denne av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer. Hver av partene oppnevner et medlem mens disse sammen utpeker det tredje medlem, som blir nemndens formann. Leien betales forskuddsvis innen utgangen av januar hvert år.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 27. mars 1974

Fester Borettslaget Vossegt. 16

Astrid Tunheim
Randi Dahle

Oslo Lysverker:

Arne Finstad
O.Mellem J.F.Ziesler

På vegne av Oslo kommune, som eier av ovennevnte eiendom, samtykker jeg i at kontrakten tinglyses:

Oslo kommune
Boligsjefen
Erling Krohn

Ørnulf Lærum

I ~~protokollen~~ herav fr. attest

15.DEC.86 082411
Dagbokført
BYSKRIVEREN I OSLO

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE.

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrar og skjøter Oslo kommune herved til:

BORETTSLAGET VOSSEGT. 16

den grunn som inngår i

gnr. 225 bnr. 375 ~~1.616 m2~~

og som borettslaget i dag fester av kommunen.

Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd, satt til

kr. 145.440.- . I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som USBL gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrunn som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§ 3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

Avskriftens riktighet bekreftes

§ 4 (Siteres i sin helhet).

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger – eller i medhold av § 5 tillater – inngjerding av en tomt – har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (Siteres i sin helhet).

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (Siteres i sin helhet).

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (Siteres i sin helhet).

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanering- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for tomter over 5 mål og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, den 24/10 - 1986

OSLO KOMMUNE

BORETTSLAGET VOSSEGT. 16

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSJEFEN

Hanna Kvamme Astrid Nokken

Hanna Kvamme Astrid Nokken

Vi bekrefter herved at: Hanna Kvamme og Astrid Nokken
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Oslo, den 24/10 - 1986

Navn: Kari Enhalm
Født: 1.4.1913
Adresse: Vossegt. 16C, Oslo 4

Navn: Randi B. Pettersen
Født: 28.5-13
Adresse: Vossegt. 16 C II

2189A

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted	Vossegaten 12-14-16	Journalnr. 63/718	Tegn nr. 8-9-10-11-12-13
Arbeidets art	Boligblokk	Innlevert 16/3-63	
Bygningens art			
Byggherre	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Planleggingsavd. Hammersborg torg 1 B. Oslo		
Byggemelder	" " "		

Dato 6. juli 1965 EB/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Bygningsrådets vedtak av 23/6-65:
" Oslo bygningsråd godkjenner under henvisning til byplankontorets påtegning på situasjonskart av juni 1963 og uttalelse av 3/12-63 boligblokk med butikk i kjeller som beskrevet i byggemelding av 14/3-63 fra Ungdommens Selvbyggerlag ved arkitekt Tostrup og vist på tegninger med våre stempelnr. 8-13 på de betingelser som er stillet ved uttalelse fra
helserådet av 11/6 1963 og 7/5 1965,
brannvesenet av 11/5 1965,
trafikksjefen av 23/7- og 20/11 1963
på de betingelser som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen og på følgende vilkår:
Det må redegjøres for ventilasjon og for konstruksjoner.
Byggemelderen må ta kontakt med Oslo Lysverker for eventuell plass for transformatorstasjon.
Fyringsanlegget må anmeldes særskilt.
Det må være adgang til å sette inn dør mellom kjøkken og stue dersom leieboerne ønsker det.
Forslag til utvendige farger må sendes inn.
Før byggetillatelse kan gis, må
a) eiendommene være sammenføyet og nytt målebrev utstedt,
b) omlegning av kloakkledninger være godkjent av vannverket."

Helserådets, brannvesenets og trafikksjefens uttalelser av henholdsvis 7/5-, 11/5-65 og 20/11-63 vedlegges i gjenparter.
Helserådets og trafikksjefens uttalelser av 11/6 1963 og 23/7 1963 er tidligere sendt Dem.
Det må redegjøres for konstruksjoner og for ventilasjon.
Rørleggerarbeidet må anmeldes særskilt til vann-og kloakkvesenet.
Høyden i forretningslokalet må være min. 265 cm.
Full elektrisk oppvarmning godkjennes på betingelse av at stigeledninger dimensjoneres tilstrekkelig til at rommene kan varmes opp tilfredsstillende ved de laveste temperaturer som kan påregnes.
Byggherren må avgi erklæring om at han er innforstått med at reserveildsteder sløyfes, og er villig til å ta de ulemper som dette under uheldige omstendigheter kan føre med seg.
Det må redegjøres for utvendige farger.
Fargeforslag må sendes inn.

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Vossegaten 12-14-16	63/718	8-9-10-11-12-13

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V, VI

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 1-2-6-10-17-18-19-20

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [X] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent **før 1.etg. gulv støpes.**
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. **Eiendommene være sammenføyet og nytt målebrev utstedt.**
- [X] I. **Omlegging av kloakkledn.være godkjen av vannverket.**
- [X] J. **Erkl. fra eier vedr. sløyfing av reserve-ildsteder.**

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Erling Bakke
for bygningssjefen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B. 16 A. 5000. 1361/62. E. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

GH/AJ

KOPI

Oslo, den 18.12.73

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Vossegt. 12-14-16

Journalnr. 63/718

Arbeidets art Nybygg

Avsluttende synsforretning 14.11.73

Bygningens art Boligblokk

Byggherre B.B.L.Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, OSLO 1

Byggemelder B.B.L.Ungdommens Selvbyggerlag

Ansvarshavende Siv.ing. Jörgen Kaasa, c/o Ungdomsbygg, Storgt. 49, OSLO 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

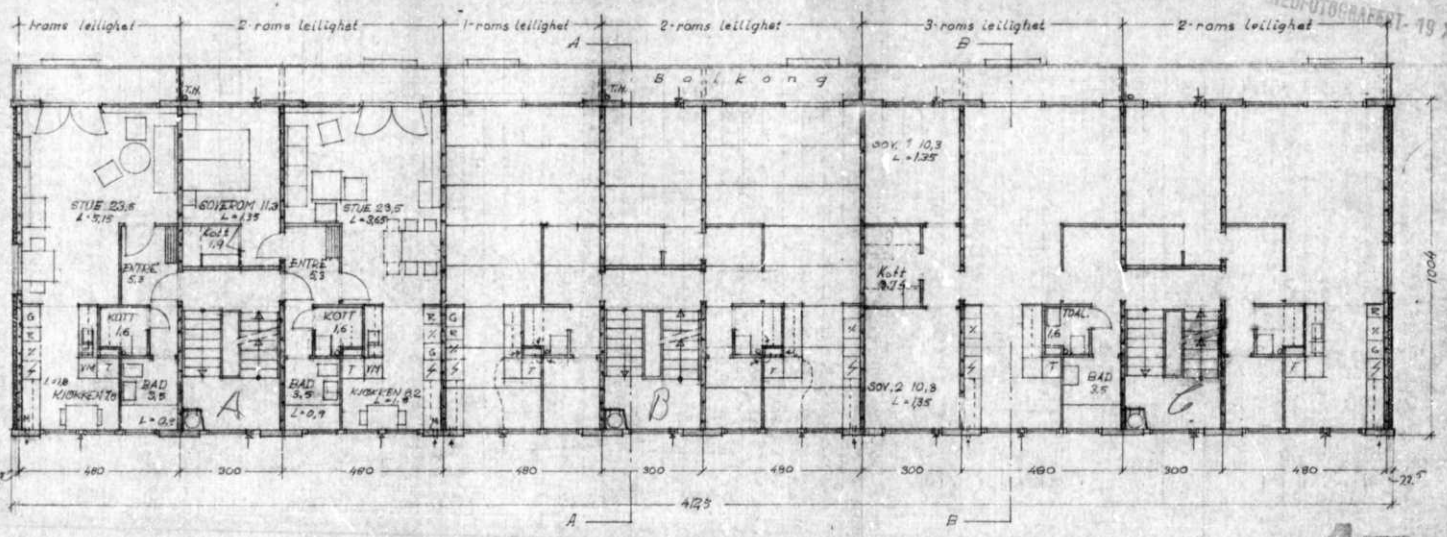
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Distriktsingeniør
xxxxx
G. Heber
overingeniör

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. –



Bruttoareal: 4 etasjer à 411,5 m² =	1646 m²
Utgravd kjellerareal:	409 m²

4 stk	3-roms leiligheter. Leieareal	72,5 m²
12 stk	2-roms leiligheter. Leieareal	58,8 m²
8 stk	1-roms leiligheter. Leieareal	44,6 m²

15

OSLO B KONTROLL
30 APR 1969

Balkong, gelær kjøkkeninnr.

USBL A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

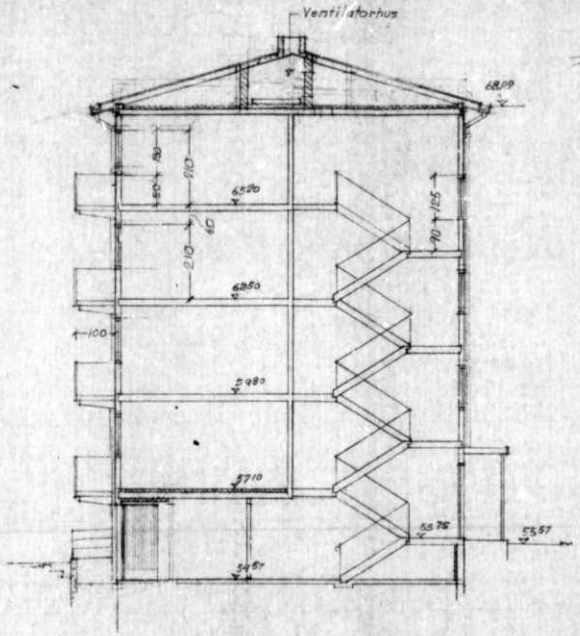
ANLEGG: VOSSEGATA 12,14,16

REVIDERT:	
7-11-62	
20-11-62	
23-12-63	
8-4-63	

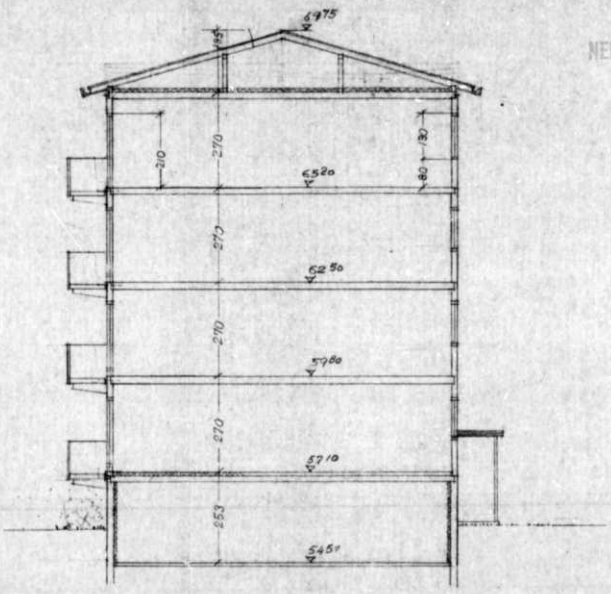
Etasjeplan.

TEGNET AV	DATO	MÅL	T. NR:
JB	12-6-62	1:100	107-106

015



Snitt A-A



Snitt B-B

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

16

OSLO BYGN[illegible] TROLL
MC
30 APR 1969

USBL A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

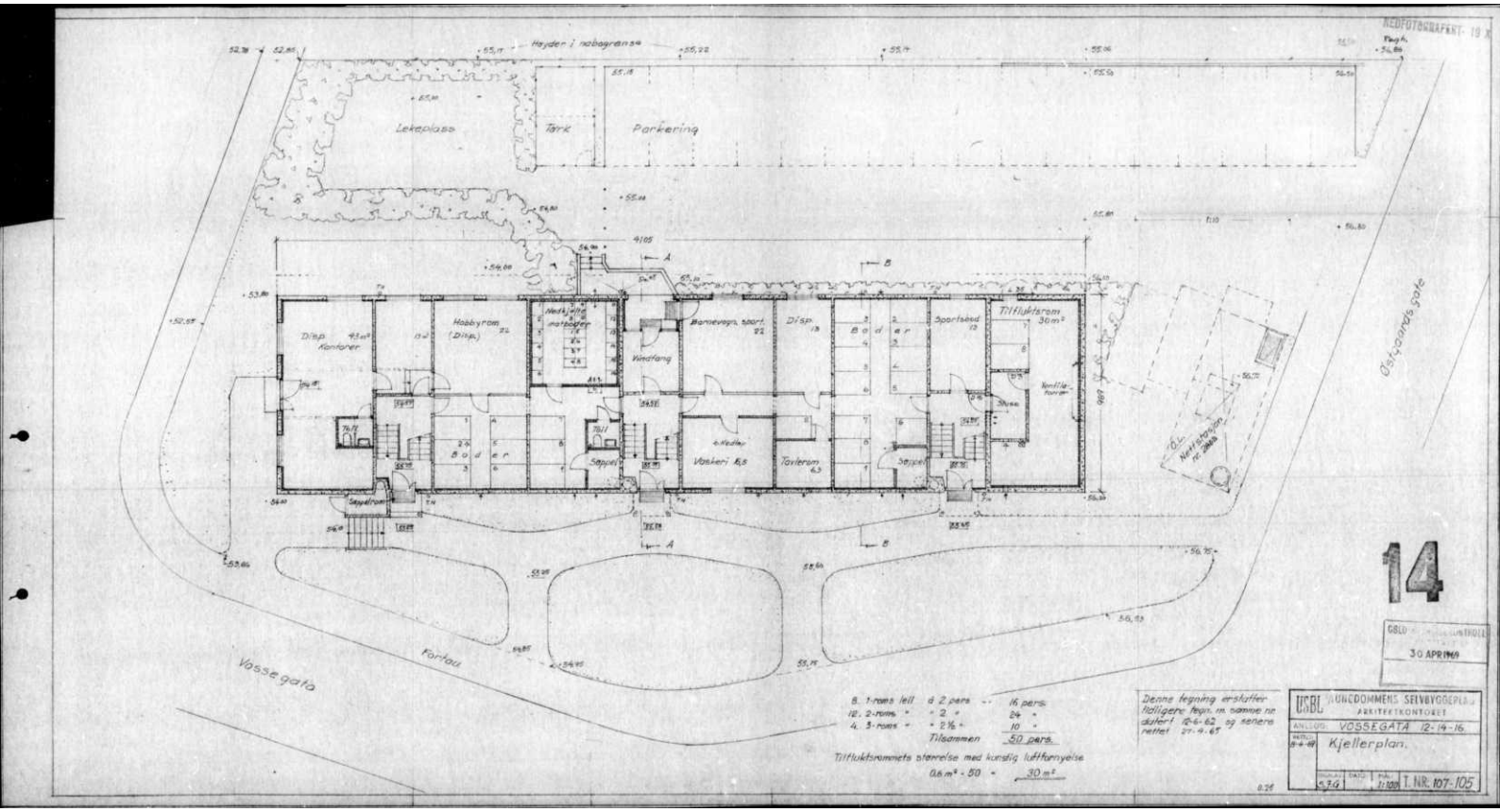
ANLEGG: VOSSEGATA 12-14-16

RETTET 27/1962 20-1-63

Snitt.

Balkongen, tak Terreng, c. haydek 8-4-69

TEGNLAV: TE | DATO: 12-6-62 | MÅL: 1:100 | T. NR: 107-108



14

GBLD [illegible] KONTROLLE
30 APR 1969

8. 1-roms leil	à 2 pers	=	16 pers.
12. 2-roms "	" 2 "		24 "
4. 3-roms "	" 2½ "		10 "
	Tilsammen		50 pers.

Tilfluktsrommets størrelse med kunstig luftfornyelse
0,6 m² · 50 = 30 m²

Denne tegning erstatter tidligere tegn. m. samme nr. datert 12-6-62 og senere rettet 27-9-67

USBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG
ARKITEKTKONTORET

ANLEGG: VOSSEGATA 12-14-16.
DATO: 9-4-69 Kjellerplan.
TEGN. [illegible] DATO [illegible] MÅL 1:100 T. NR. 107-105

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Vossegaten 12-14-16	Journalnr. 65/1752	Tegn. nr. 1
Arbeidets art	Nettstasjon (underjordisk)	Innkom. 4/6-65	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Lysverker, Sommerrogaten 1		
Byggemelder	" " "		

Dato 28. juni 1965 IS/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets uttalelse av 23/6-65, som vedlegges 1 gjenpart.
Forholdet overfor grunneier forutsettes ordnet av byggherren, som også er ansvarlig for riktig varsling.
I henhold til bygningsvedtektens § 140 overlates ansvaret for den statiske dimensjonering og arbeidets utførelse til Oslo Lysverker.
Bygningskontrollen må få skriftlig varsel når arbeidet er utført.
Oppmålingsvesenet er d.d. varslet om påvisning.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stempiet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Spørsmålet vedr. toilplasser være klarlagt.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad bem I.Sundve

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

BL. B 16 B. E. A. 4899/65. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nettstasjon.

Arbeidssted	Matr.nr.
Vossegt. 12-14-16.	65/1752

Byggherre

OSLO LYSVERKER
Sommerrogt. 1
OSLO 2.

Ansvarshavende

Dato 9.mars 1970.

KR/KL

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

Tilsyn med arbeidets utførelse har vært overlatt Oslo Lysverker i henhold til bygningsvedtektens § 140.

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

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

Skj. C-15. 6000. ANDVORD. 20944/69. –

SITUASJONSKART

over

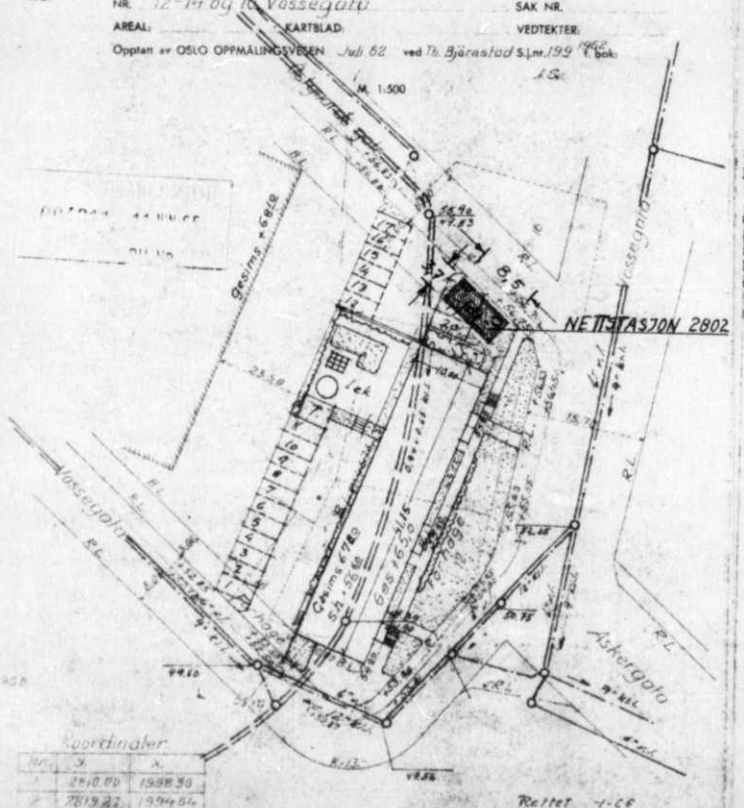
GNR. BNR. PARSELL AV BNR. DISTRIKT:

NR. 12-14 og 16 Vossegata SAK NR.

AREAL: KARTBLAD: VEDTEKTER:

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN Juli 62 ved Th. Bjørnstad S.j.nr. 199 Ref. bok:

M. 1:500


NETTSTASJON 2802
Vossegata
Askergata
Gesims +68.18
Gesims +68.18
Gesims +68.18

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Vossegaten 12-14-16.	68/2553	1-2-3
Arbeidets art: Vent.anlegg (Jnr. 63/718).	Innlevert: 11/9-68	
Bygningens art		
Byggherre: BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Hammersborg torg 1 B, Oslo 1.		
Byggemelder: USB Röranlegg A/S, Hammersborg torg 1 B, Oslo 1.		

Dato 16. oktober 1968. EB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og Brannvesenets betingelser av henholdsvis 16/9- og 7/10-68 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

Thor Björnseth
bygningssjef

Erling Bakke

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Vent.anlegg (jnr.63/718)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vossegt.12-14-16		68/2553

Byggherre

BBL Ungdommens Selvbyggerlag,
Hammersborg torg 1b,

Oslo 1.

GT/SP

xxxxxxxxx Anmelder:

USB Röranlegg A/S,
Hammersborg torg 1b,

Oslo 1.

Dato 31.mai 1972

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

fung. Bygningsinspektør
G.Torp

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

SKI. C-16. 10 000. ANDVORD. 23860/71. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Vossegata 16.	70/1964	1
Arbeidets art: Støttemur.	Innlevert: 10/7-70.	
Bygningens art:		
Byggherre: BBL Undommens Selvbyggerlag, Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.		
Byggemelder: A/S Ungdomsbygg, Prosjekteringsavd., Hammersborg torg 1 B, Oslo-1.		

Dato 31.8.70. KLH/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 10.8.70 på situasjonskartet, og til uttalelse av 14.8.70 som vedlegges i gjenpart.

Det forutsettes at støttemuren ikke berører nettstasjonen som er innstiplet på kartet.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem

K. L. Hansen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Sk. 8-17 20.000 ANSVORD 21436/69

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Støttemur

Adresse	Matr.nr.	J.nr.
Vossegt. 16		70/15614

Byggherre

BBL Ungdommens Selvbyggerlag,
Storgt. 49,

OSLO 1.

Ansvarshavende

Anleggsgartnermester Reidar Ander
Hallerudveien 32 B,

OSLO 6.

KR/SP

Dato
15. september 1971

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

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

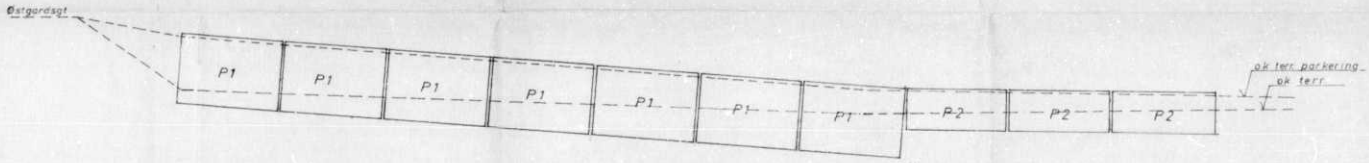
SIJ C-16. 4000. ANDVORD. 22604/70. —

		Armering kg	a	a^1
		Betongvolum		m^3
		Elementvekt		t
		Betongkvalitet	B	

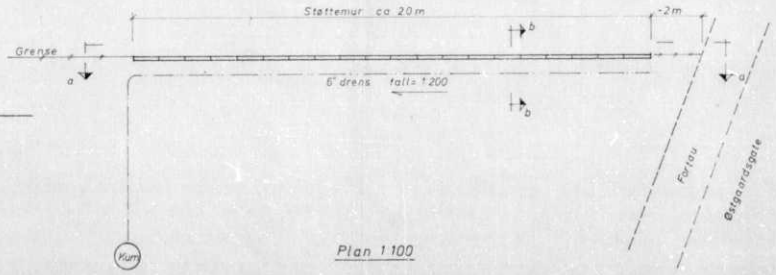
ANT	GJENSTAND	NR	MATR	MASSE	ANM

Støttemurelementer fra B. Brynildsen
h = 132 cm – 7 stk - P1
h = 82 cm – 3 stk - P2

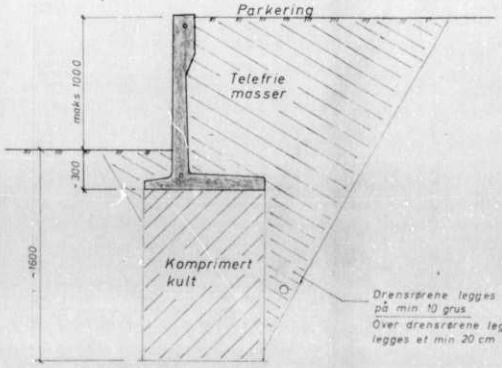
NEDFOTOGRAFERT - 19 X



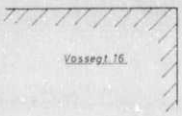
Sett a-a, 1:50



Plan 1:100



Snitt b-b 1:20



NR	DATO	RETTET	SIGN

VOSSEGT 16
Støttemur

DATO	1-7-70
TEGN.	Ø.J
BEREG.	
GODKJ.	B. Pedersen

A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
KONSTRUKSJONSKONTORET
HAMMERSBORG TORG 1 B OSLO 1 – TLF. 20 05 31

MÅL	1:100 1:50 1:20
SAK NR.	6169
TEGN. NR.	2059

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bekken, Asle
Teisenveien 6
0664 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	940048317	94/76318

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	27. desember 1994

Arbeidssted : 225/0375 Vossegata 16
Byggherre : Vossegata 16, borettslag, Vossegata 16, 0475 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA KONTORLOKALER TIL LEILIGHET

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Booth
Overingeniør

SAP

Stine Aa. Pedersen
Ing.II

Oslo kommune

PAUGAARD

Vossegata 16,borettslag
v/Ragnhild Rødsten
Vossegata 16
0475 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940048317	94/65166

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	7. november 1994

Arbeidssted : 225/0375 Vossegata 16
Byggherre : Vossegata 16, borettslag, Vossegata 16, 0475 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA KONTORLOKALER TIL LEILIGHET

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder bruksendring av et kontorlokale i underetasje til leilighet. Leiligheten har, i tillegg til 3m2 tørr bod på leilighetsplan, 4 - 6m2 sportsbod i fellesareale. Det er felles vaskerom for gårdens beboere i kjeller. Den del av underetasje som søkes bruksendret ligger i hovedsak over terreng. lysforhold er tilfredstillende.

I medhold av plan- og bygningslovens §7 gis dispensasjon fra byggeforskriftenes (BF) kap.41:11 slik at takhøyde 1,35 kan godkjennes. Dette ut fra forholdene på stedet.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Nytt areale skal være sikret mot inntrengning av fuktighet. kfr. BF, kap.41:32.

Varmeisolasjon skal tilfredstille kravene i byggeforskriftenes kap.53.

Ventilasjon skal være i henhold til byggeforskriftenes kap. 47. Det presiseres at både våtrom og kjøkken skal være luftet over tak.

Leiligheten skal utgjøre egen branncelle. Dør til fellesareale trapperom skal være min. B30S.

Det skal være montert røykvarsler, og det skal være montert slokkeutstyr slik at hele arealet kan nås.

Direkte atkomst fra kjøkken til bad er uheldig. Det kreves dobbel dør.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Vossegata 16, borettslag
Vossegata 16

0475 OSLO

Bekken, Asle
Teisenveien 6

0664 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	940048317	95/6395

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	30. januar 1995

Arbeidssted : 225/0375 Vossegata 16
Byggherre : Vossegata 16, borettslag, Vossegata 16, 0475 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA KONTORLOKALER TIL LEILIGHET

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.95. Ansvarshavendes skriftlige melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

1. Ferdigattest fra Oslo vann- og avløpsverk som viser at sanitærinstallasjonene er godkjent og kontrollert må innsendes.

2. Bad og kjøkken må få forskriftsmessig ventilasjon i h.h. til byggeforskriftenes kap. 47:53.

3. Brannklassifisert dør til felles trapperom må utbedres for å ivareta krav til:
   - Røyktetthet
   - Selvlukker på døren må virke tilfredstillende

4. Dobbel dør mellom kjøkken og bad må innsettes som krevet i hovedapprobasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Borettslaget Vossegt.16v/R.Rødsten
Vossegata 16

0475 OSLO

Bekken, Asle
Teisenveien 6

0664 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940048317	97/14351

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	11. mars 1997

Arbeidssted : 225/0375 Vossegata 16
Byggherre : Borettslaget Vossegt.16v/R.Rødsten, Vossegata 16, 0475 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA KONTORLOKALER TIL LEILIGHET

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 06.03.97, hvor det bekreftes at gjenstående mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

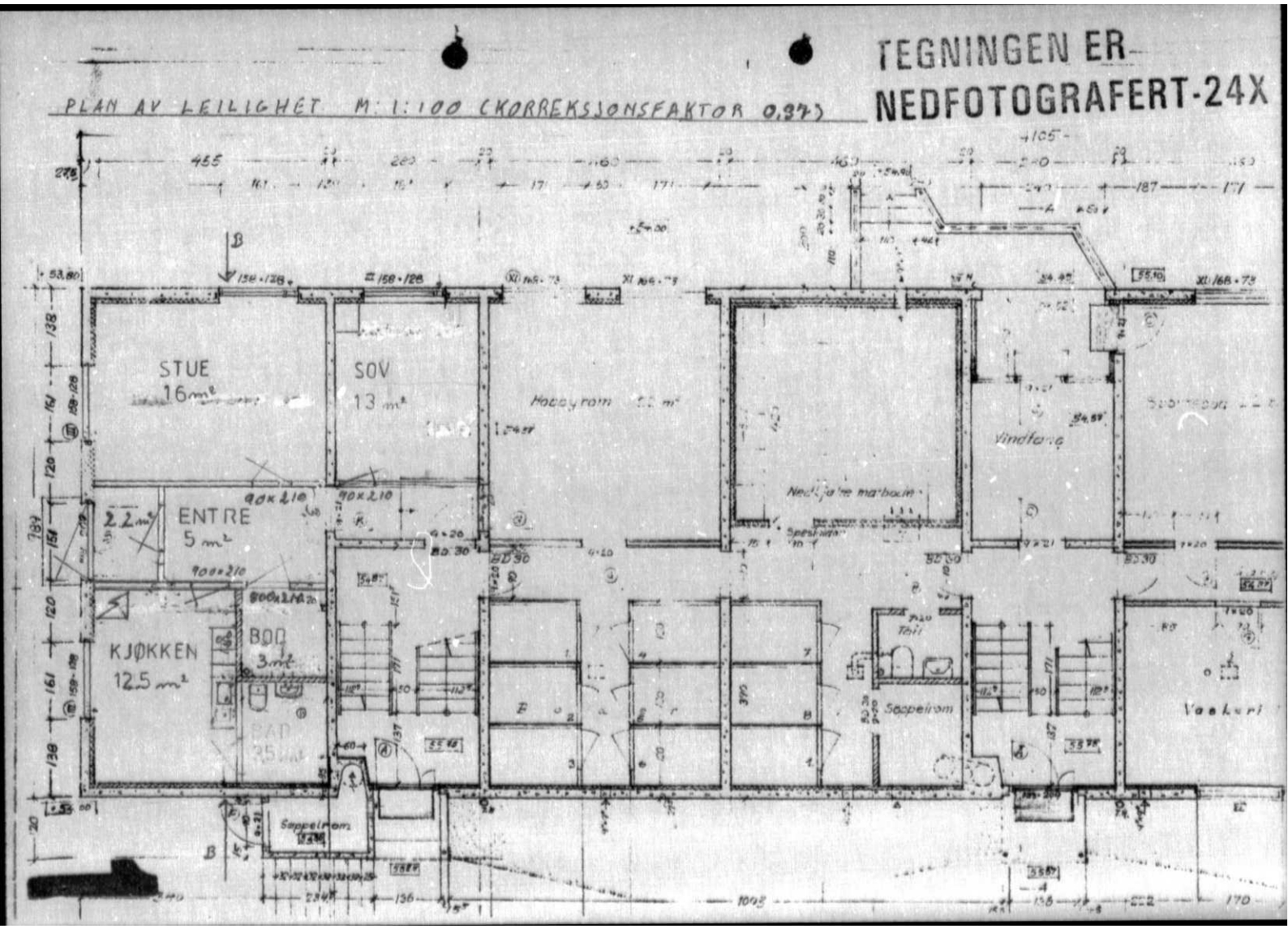
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	225/0375 Vossegata 16	Journalnr.	94/048317 SB
Arbeidets og bygningens art	BRUKSENDRING FRA KONTORLOKALER TIL LEILIGHET	Innlevert	29,08,94
Byggherre	Vossegata 16, borettslag, Vossegata 16, 0475 OSLO		
Anmelder	Vossegata 16,borettslag, Vossegata 16, 0475 OSLO		

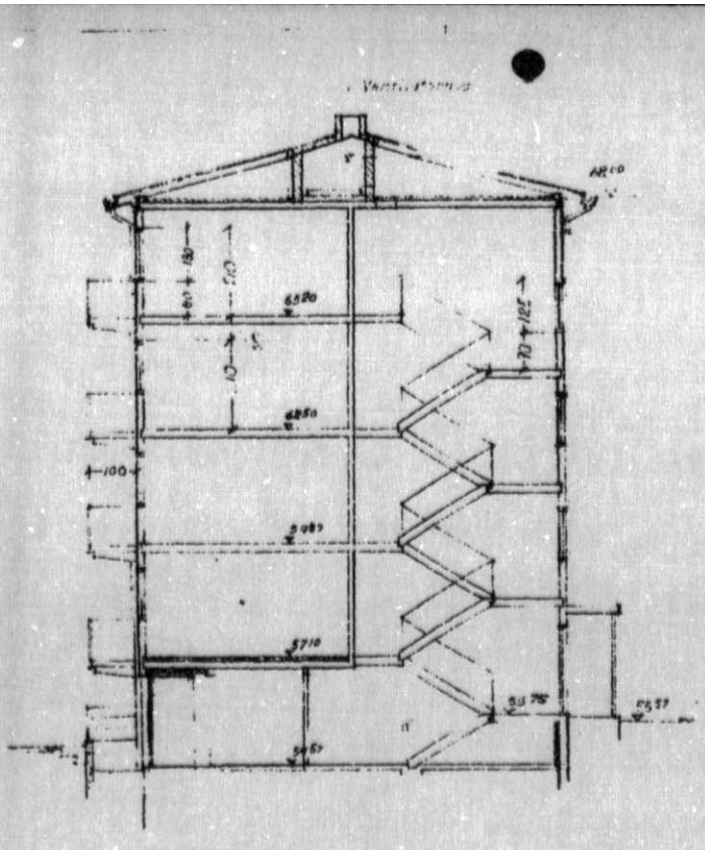
1	V	16		31		46		61		76		91									
2	V	17		32		47		62		77		92									
3		18		33		48		63		78		93									
4		19		34		49		64		79		94									
5		20		35		50		65		80		95									
6		21		36		51		66		81		96									
7		22		37		52		67		82		97									
8		23		38		53		68		83		98									
9		24		39		54		69		84		99									
10		25		40		55		70		85		100									
11		26		41		56		11		86											
12		27		42		57		72		87											
13		28		43		58		73		88											
14		29		44		59		74		89											
15		30		45		60		75		90											

Meldt GAB 17.03.97 MHH

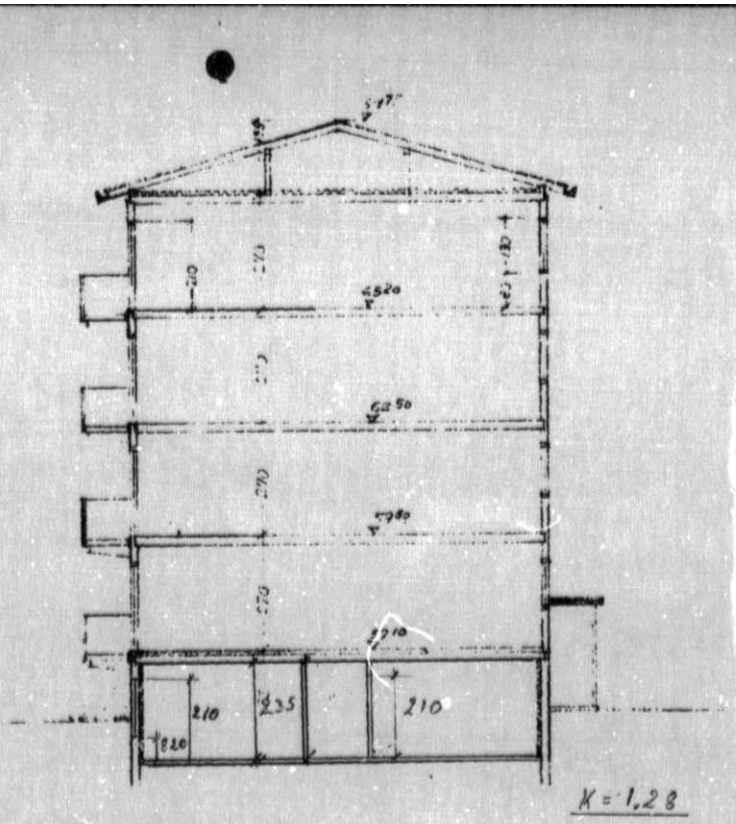
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

PLAN AV LEILIGHET M: 1:100 (KORREKSJONSFAKTOR 0,37)





Snitt A-A



Snitt B-B

K = 1,28

2

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

USBL ... UNGDOMM... NS
ARKIT... KT...
ANLEGG: VOSSEGAT...

Osio kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Borettslaget Vossegata 16,
v/ Rødsten R.
Vossegata 16
0475 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940044125	94/50153

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	5. september 1994

Arbeidssted : 225/0375 Vossegata 16
Byggherre : Borettslaget Vossegata 16,, Vossegata 16, 0475 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING M.M. BLOKK

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Det søkes om vindusutskifting og tilleggsisolering. Arbeidene gjelder sokkeletasjens søndre del.
Tilleggsisoleringen blir utvendig med 100mm mineralull forblendet med 1/2 - steins tegel. Vinduene skiftes til glidehegslet i topp og bunn.

Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet bemerkninger.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- 2- 3 og 4 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt

gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

H.H.
Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Borettslaget Vossegata 16,
v/ Rødsten R.
Vossegaca 16
0475 OSLO

Bekken, Asle
Teisenveien 6

0664 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940044125	95/6372

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	30. januar 1995

Arbeidssted : 225/0375 Vossegata 16
Byggherre : Borettslaget Vossegata 16,, Vossegata 16, 0475 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING M.M. BLOKK

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Borettslaget Vossegata 16
v/Astrid Tunheim
Vossegata 16
0475 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	970021213	97/44328
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	28. juli 1997

Arbeidssted : 225/0375 Vossegata 16
Byggherre : Borettslaget Vossegata 16, Vossegata 16, 0475 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING HOBBYROM TIL LEILIGHET

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden gjelder utvidelse av leiligheten i underetasje med 22m^2.

Søknad med tegning nr. 1 godkjennes på vilkår av at :

- **Ansvarshavende er godkjent**
- **Redegjørelse for takhøyde**

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77 med endringer i S-2937, stadfestet 1.10.87. og er regulert til byggeområde for bolig.

Søknaden.
Eksisterende leilighet i underetasjen søkes utvidet med 22m2. Hobbyrom tillegges leiligheten.
Det blir ingen fasadeendringer. Arbeidet er ikke nabovarslet.
Brl.er søker.

Innkomne uttalelser.
Det er ikke innkommet protester/bemerkninger.

Spesielle forhold.
Nytt areale skal være sikret mot inntrengning av fuktighet. kfr. BF, kap.41:32.

Varmeisolasjon skal tilfredstille kravene i byggeforskriftenes kap.53.

Ventilasjon skal være i henhold til byggeforskriftenes kap. 47.

Rommet må utføres som en del av leilighetens banncelle.

Det må redegjøres for takhøyden i rommet som tillegges leiligheten.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Redegjørelse for soverommets takhøyde.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Holum, Øivind
Kurveien 5

0495 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	970021213	97/63246
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	24. oktober 1997

Arbeidssted : 225/0375 Vossegata 16
Byggherre : Borettslaget Vossegata 16, Vossegata 16, 0475 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING HOBBYROM TIL LEILIGHET

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 28.07.97 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av :

1. Vegger og gulv (membran) i våtrom.

Kontroll må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Osio kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Holum, Øivind

Kurveien 5
0495 OSLO

Dato: 30 OKT. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9701390-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	VOSSEGATA 16	Eiendom:	225/375//1
Tiltakshaver:	Borettslaget Vossegata 16	Adresse:	Vossegata 16 v/Astrid Tunheim, 0475
Søker:	Borettslaget Vossegata 16	Adresse:	Vossegata 16 v/Astrid Tunheim, 0475
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert henholdsvis 12.11.97 og 16.10.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

John Chr. Forester
John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Brl. Vossegata 16

Vossegata 16
0475 OSLO

Dato: **30 OKT. 1998**

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9701390-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:

Byggeplass:	VOSSEGATA 16	Eiendom:	225/375//1
Tiltakshaver:	Borettslaget Vossegata 16	Adresse:	Vossegata 16 v/Astrid Tunheim, 0475
Søker:	Borettslaget Vossegata 16	Adresse:	Vossegata 16 v/Astrid Tunheim, 0475
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert henholdsvis 12.11.97 og 16.10.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

John Chr. Forester
John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon Byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

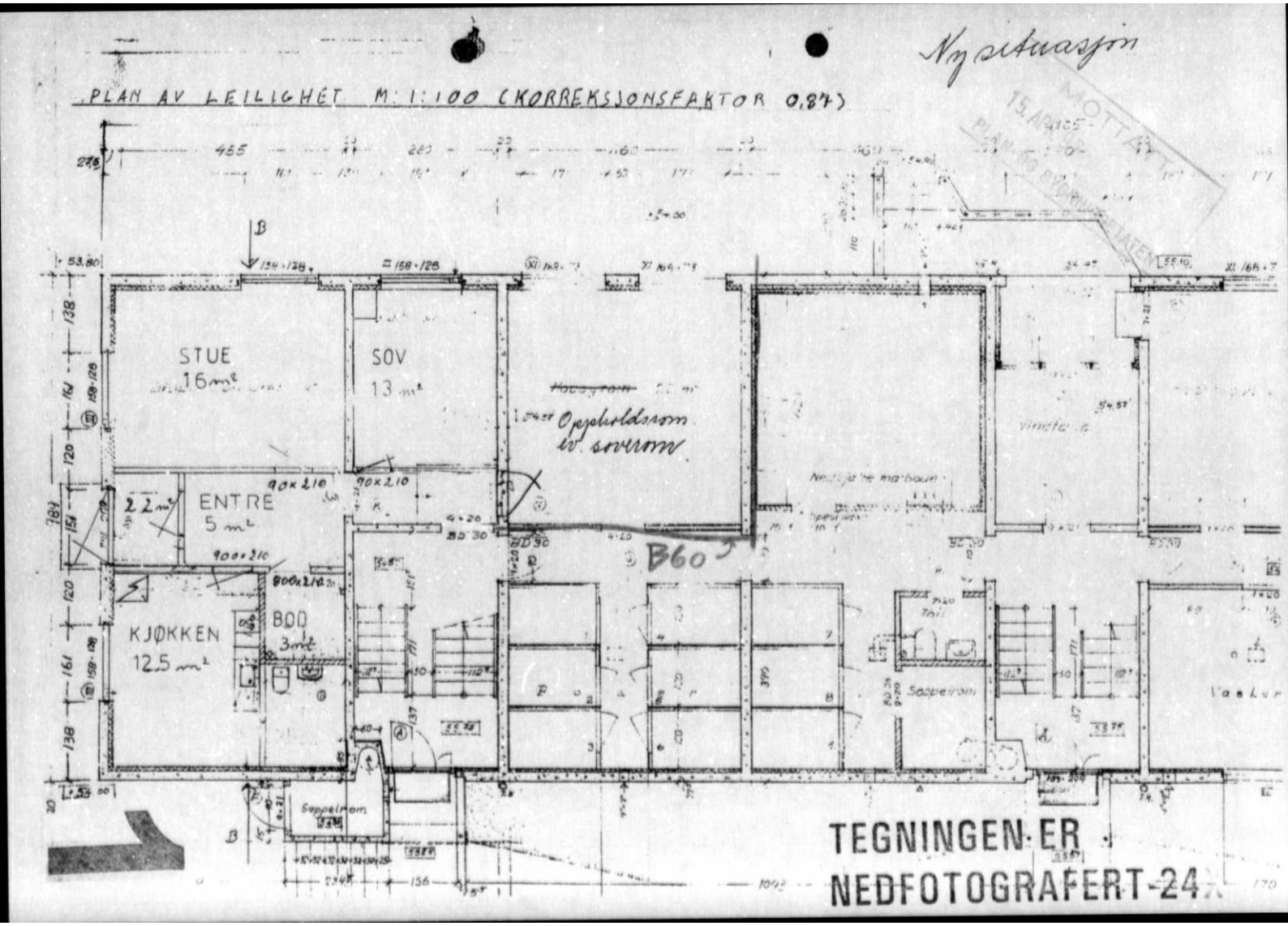
OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	225/0375 Vossegata 16	Journalnr.	97/021213 SB
Arbeidets og bygningens art	BRUKSENDRING HOBBYROM TIL LEILIGHET	Innlevert	15,04,97
Byggherre	Borettslaget Vossegata 16, Vossegata 16, 0475 OSLO		
Anmelder	Borettslaget Vossegata 16, Vossegata 16, 0475 OSLO		

✗	✓	16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		11		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

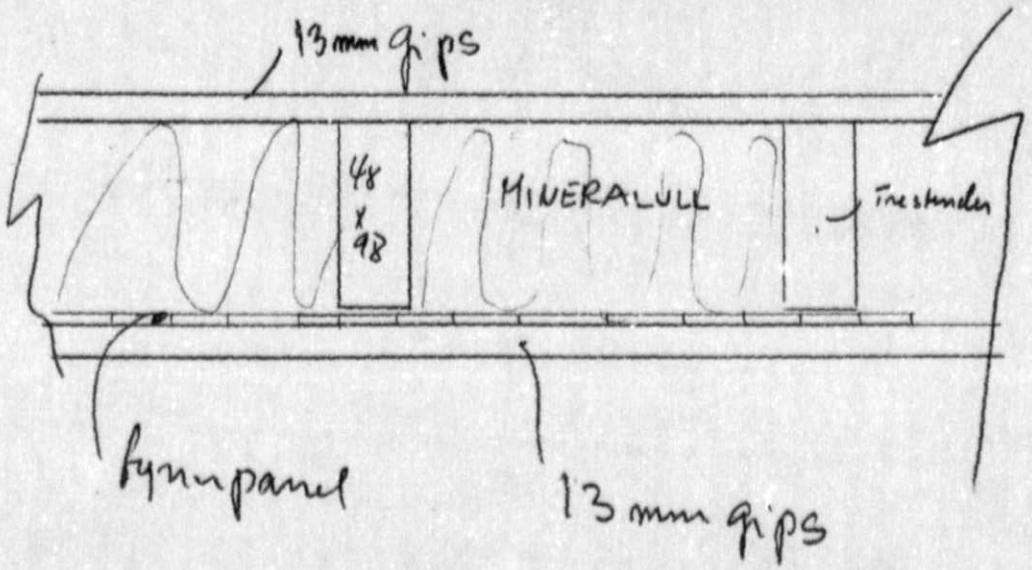
Mottatt GAB 24.11.98 fadi


PLAN AV LEILIGHET M: 1:100 (KORREKSJONSFAKTOR 0,87)
Ny situasjon
STUE
16 m²
SOV
13 m²
ENTRE
5 m²
2,2 m²
KJØKKEN
12,5 m²
BOD
3 m²
Oppholdsrom
w. soverom
Vaskerom
Sapperom
B60
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24

VOSSEGATEN 16

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

TYPISK SNITT GJENOM VÆG SLIK DEN ER UTFØRT.



TEGN.
10/2-98
dR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Wang, Atle ing.
Postboks 15 Ask Tlf: 63 991038
2022

Dato: 25 AUG. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199705104-31 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Per Bekkedahl	Arkivkode:

Byggeplass:	VOSSEGATA 16	Eiendom:	225/375/0/0
Tiltakshaver:	Vossegata 16 v/Astrid Tunheim	Adresse:	Vossegata 16C Tlf: 22 032813, 0475
Søker:	Wang, Atle ing.	Adresse:	Postboks 15 Ask Tlf: 63 991038, 2022
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

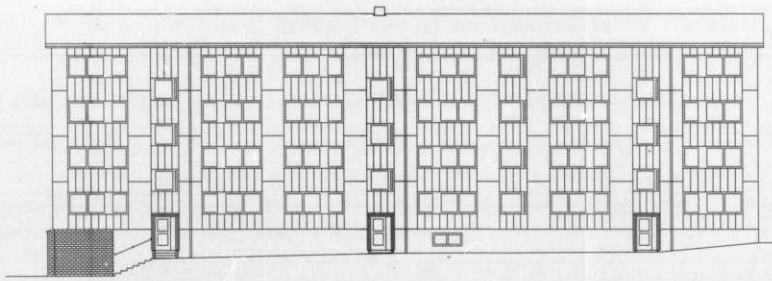
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
seksjonsleder

Per Bekkedahl
saksbehandler

Kopi til: Astrid Tunheim, Vossegata 16C, 0475 Oslo
Per Iverfeldt, Backgårdsvegen 2590 19, Mantorp, Sverige



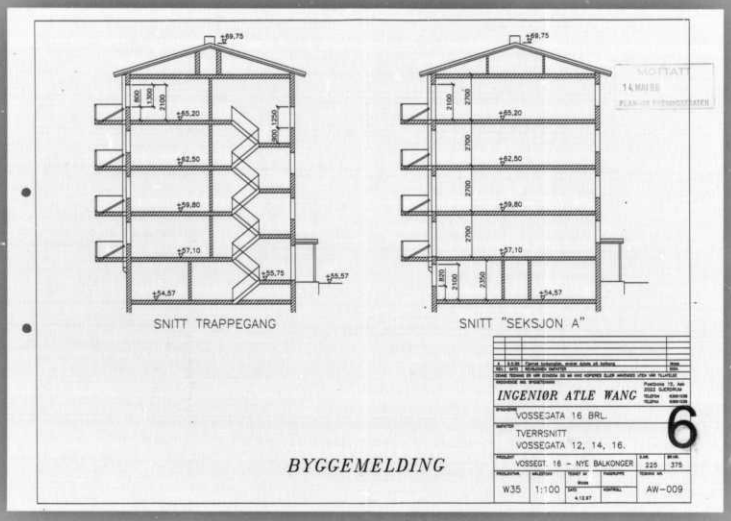
3

FASADE MOT ØST

BYGGEMELDING

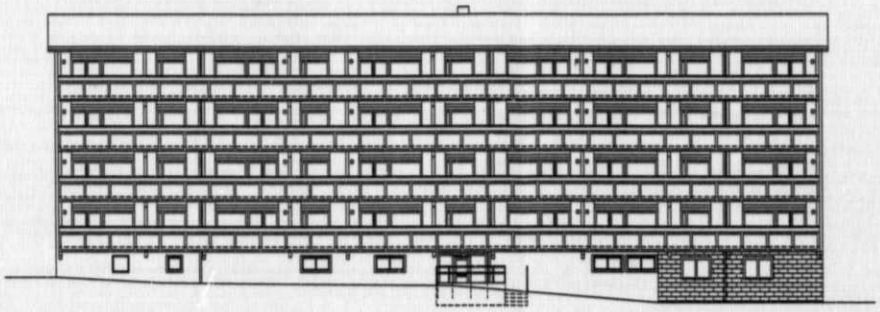
	INGENIØR ATLE WANG
BYGGESTED	VOSSEGATA 16 BRL.
OMFATTER	NY FASADE ØST VOSSEGATA 12, 14, 16.
PROSJEKT	VOSSEGT. 16 – NYE BALKONGER
KJØR.	225
REGNR.	375
TEGNEFORM	W35
MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	
DATO	13.11.97
FASEGRPR.	
SIGNERT	
TEGNING NR.	AW–005

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

MOTTATT
14.MAI 98
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



FASADE MOT VEST

BYGGEMELDING

REV.	DATO	REVISJONEN OMFATTER	SIGN.
A	9.5.98	Fjernet balkongtak	Moss

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER ANVENDES UTEN VÅR TILLATELSE

RÅDGIVENDE ING. BYGGETEKNIKK
INGENIØR ATLE WANG
Postboks 15, Ask
2022 GJERDRUM
TELEFON 63991038
TELEFAX 63991039

BYGGHERRE: VOSSEGATA 16 BRL.

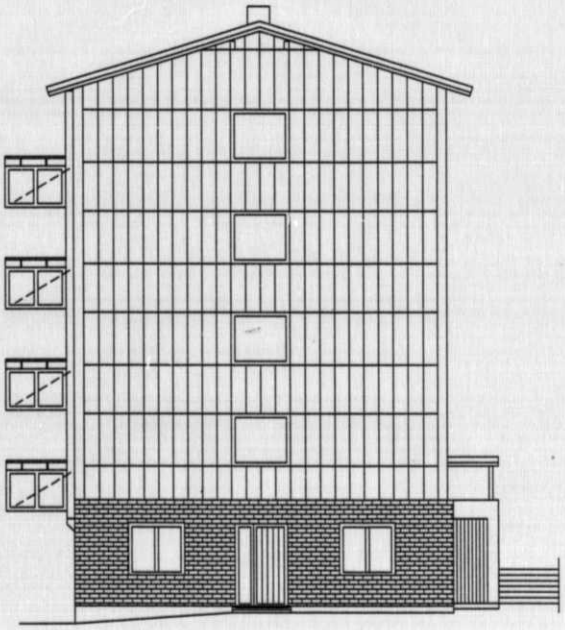
OMFATTER: NY FASADE VEST
VOSSEGATA 12, 14, 16.

7

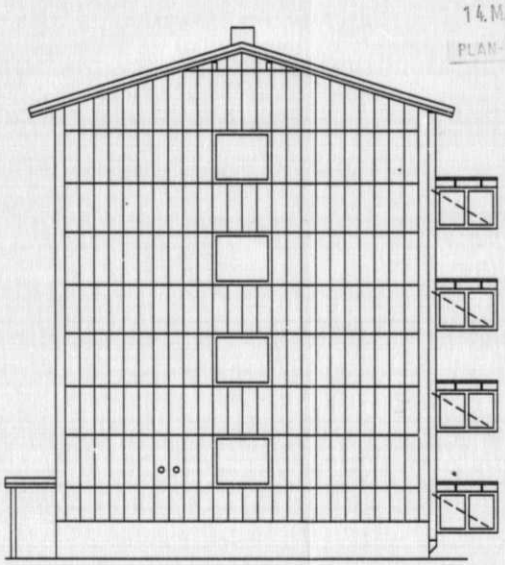
PROSJEKT	G.NR.	BR.NR.
VOSSEGT. 16 – NYE BALKONGER	225	375

PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	TEGNET AV	FAGGRUPPE	TEGNING NR.
W35	1:200	Moss		AW–006
		DATO 13.11.97	KONTROLL	

MOTTATT
14. MAI 98
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

BYGGEMELDING

REV.	DATO	REVISJONEN OMFATTER	SIGN.
A	9.5.98	Fjernet balkongtak, endret dybde på balkong	Moss

DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER ANVENDES UTEN VÅR TILLATELSE

RÅDGIVENDE ING. BYGGETEKNIKK
INGENIØR ATLE WANG
Postboks 15, Ask
2022 GJERDRUM
TELEFON 63991038
TELEFAX 63991039

BYGGHERRE: VOSSEGATA 16 BRL.

OMFATTER: NY FASADE NORD OG SYD
VOSSEGATA 12, 14, 16.

8

PROSJEKT		G.NR.	BR.NR.
VOSSEGT. 16 – NYE BALKONGER		225	375
PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	TEGNET AV	FAGGRUPPE	TEGNING NR.
W35	1:100	Moss		AW–007
		DATO 13.11.97	KONTROLL	

Vossegata 16C

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	6 min
160 elever, 12 klasser	0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	7 min
276 elever, 21 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	9 min
494 elever, 24 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	14 min
227 elever, 16 klasser	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min
431 elever, 30 klasser	1.3 km
Foss videregående skole	12 min
600 elever, 20 klasser	1 km
Hersleb videregående skole	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Københavngata	3 min
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km
Biermanns gate	7 min
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	12 min
Linje 5	0.9 km
Grefsen stasjon	21 min
Linje RE30, R31	1.7 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3 km

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-6 år)	4 min
41 barn	0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år)	5 min
88 barn	0.4 km
Torshovhagen Doremi barnehage (0-5...	6 min
49 barn	0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vossegata	4 min
Joker Dælenenggata	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	12 min

SPORT

Hallenhagen	5 min
Lilleborg skole	6 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	8 min
SATS Carl Berner	10 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

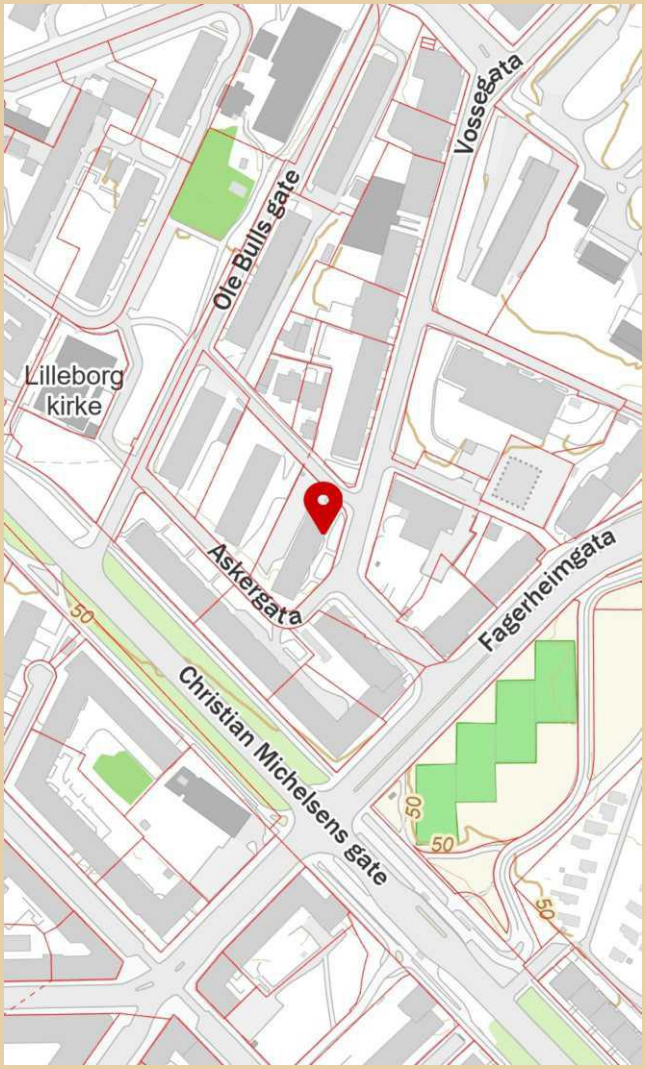
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vossegata 16C

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...	6 min	
160 elever, 12 klasser	0.5 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.)	7 min	
276 elever, 21 klasser	0.5 km	
Sagene skole (1-10 kl.)	9 min	
494 elever, 24 klasser	0.8 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	14 min	
227 elever, 16 klasser	1.2 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	16 min	
431 elever, 30 klasser	1.3 km	
Foss videregående skole	12 min	
600 elever, 20 klasser	1 km	
Hersleb videregående skole	21 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Københavngata	3 min	
Totalt 7 ulike linjer	0.2 km	
Biermanns gate	7 min	
Linje 11, 12, 18	0.6 km	
Carl Berners plass	12 min	
Linje 5	0.9 km	
Grefsen stasjon	21 min	
Linje RE30, R31	1.7 km	
Oslo S	9 min	
Totalt 24 ulike linjer	3 km	

BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-6 år)	4 min	
41 barn	0.3 km	
Hallenparken barnehage (0-5 år)	5 min	
88 barn	0.4 km	
Torshovhagen Doremi barnehage (0-5...	6 min	
49 barn	0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Vossegata	4 min
Joker Dælenenggata	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	9 min
Vinmonopolet Carl Berner	12 min

SPORT

Hallenhagen	5 min
Lilleborg skole	6 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	8 min
SATS Carl Berner	10 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

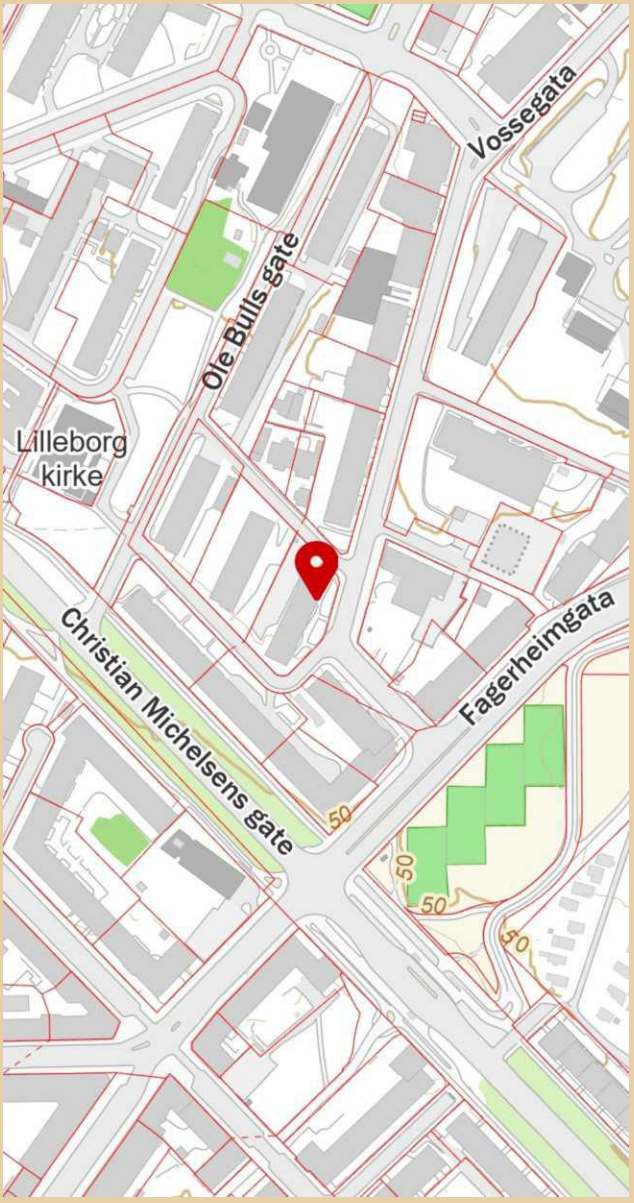
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vossegata 16C

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Hersleb videregående skole	21 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vossegata 18 - 4816	1 min
Vossegata 18 - 4817	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Københavngata Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

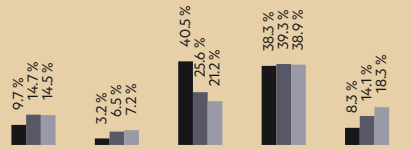
BARNEHAGER

Oskar Braaten barnehage (1-6 år) 41 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Torshovhagen Doremi barnehage (0-5 ... 49 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Vossegata	4 min
Joker Dælenenggata	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Hallenhagen	5 min
Lilleborg skole	6 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	8 min
SATS Carl Berner	10 min

«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

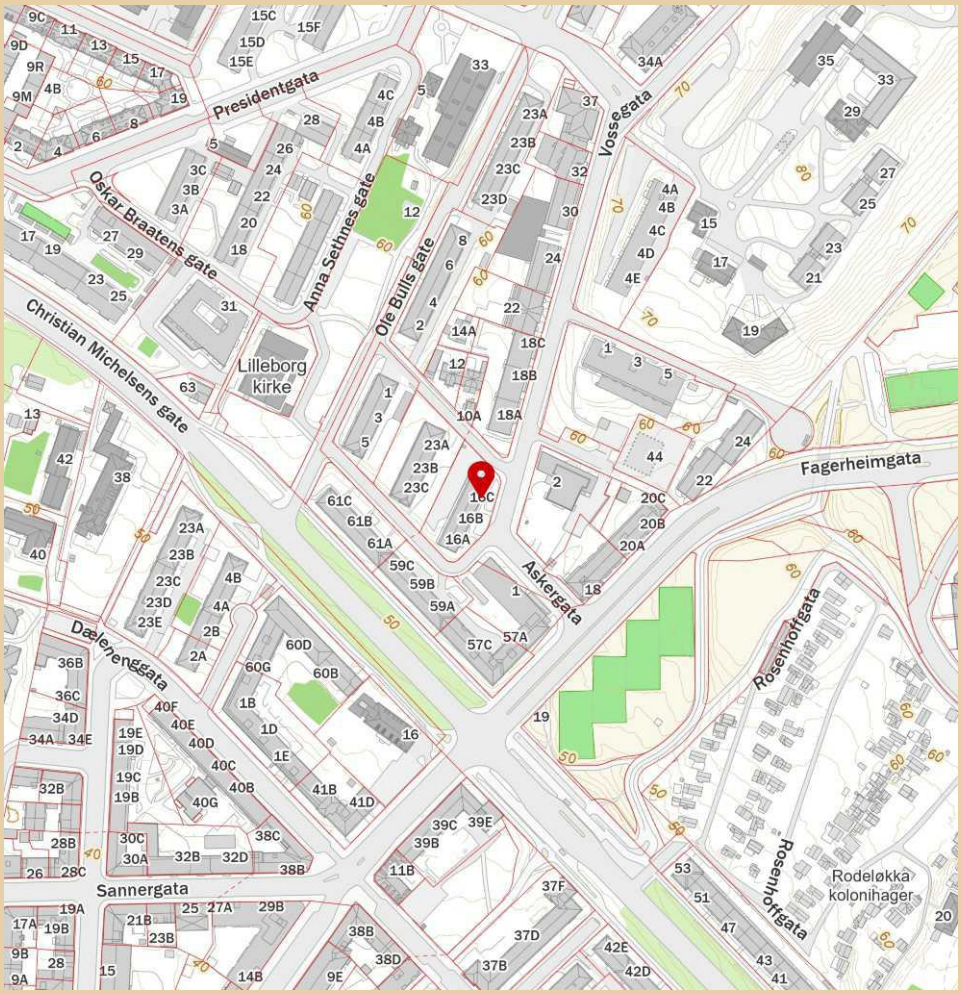
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vossegata 16 C, 0475 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 375, andelsnr. 9 i VOSSEG 16 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Espen Tønsaker Aas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 909 66 076

E-post: espen.tonsakeraas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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