PRIVATMEGLEREN
HORISONT

SØRKEDALSVEIEN 23A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

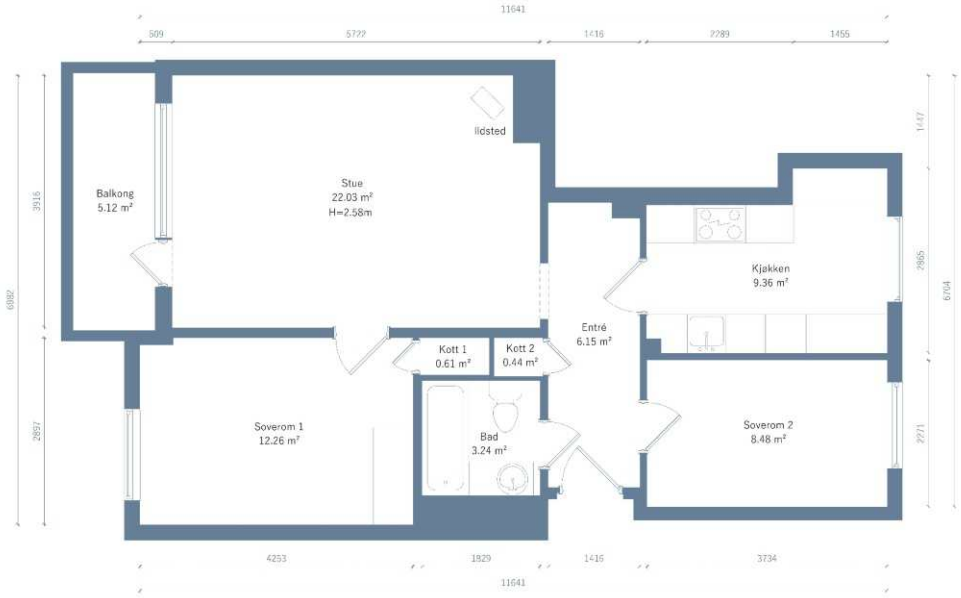
Sørkedalsveien 23 A, 0369 OSLO

OSLO kommune

gnr. 37, bnr. 232

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26128 **Eiendomsverdi ref nr:** EZ1925

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Aleksander Setsaas

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

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 62 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

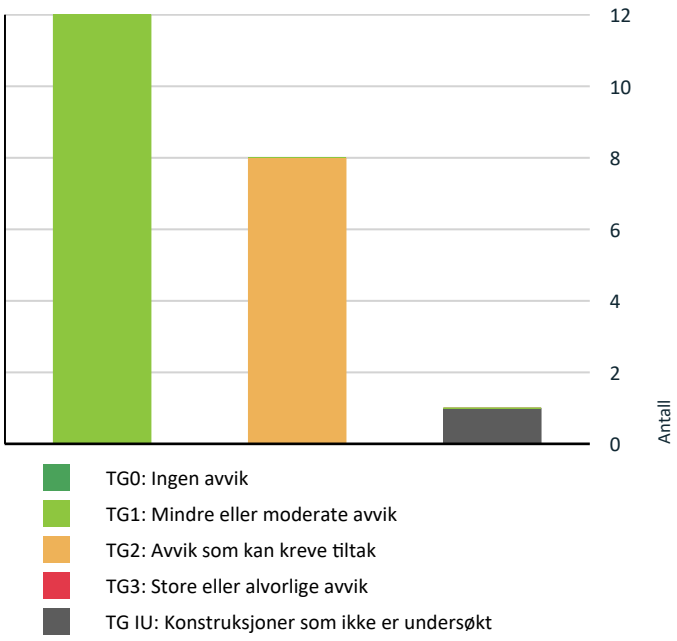
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2021-2023, Pusset opp, samt nye vinduer på barnerom og i stue i 2026. Elektrisk: Nytt sikringsskap, enkelte nye stikkontakter og lamper. Rør: Ny varmtvannstank, nye rør til/fra denne. Nytt røropplegg på kjøkkenet. Satt inn badekar og ny servant med tilhørende røropplegg på badet. Kjøkken totalrenovert med heltre kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet. Alle hvitevarer nye, alt røropplegg nytt. Vegger i entré, på soverom, barnerom, kjøkken og i stue ble helsparklet og malt. Vegger på bad malt og tapetsert. Nye heltre furugulv på stue, soverom og barnerom. Nytt gulv i bambus på kjøkkenet. Nytt terrazzo-gulv i entré. Nytt vindu på barnerom og i stue i 2026.

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 fundament:
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:
Hovedkonstruksjon av skallemursvegger med utvendig pusset fasade.

Takkonstruksjon:
Valmtak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

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

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2025. Balkongdør fra 2003. 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.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på på 5,12 m².
Treheller på balkong.

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.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Fliser og tregulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,58 m.
Leiligheten har enkel standard. Normalt vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe ufagmessige overganger mellom gulv og terskler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak om ønskelig.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt må feieren gi fyringsforbud.





Kjeller

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innerdører som er malte.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe slitte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på ett soverom.
Normal funksjon på garderoben.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad med malte flater/ tapet på vegger og flislagt gulv med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater/ tapet på vegger.
Takess i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, badekar med forheng, servant med ettgreps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig 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.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltre kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet, benkeplate i stein, underlimt kum med ettgreps blandebatteri, integrert koketopp med kullfiltervifte, 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.





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kullfiltervifte i 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.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

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

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 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. Deler av vannrørene i leilighet er av alder dato og deler av nyere dato. TG 2 er gitt på eldre rør.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Hovedstoppekran plassert bak WC. Stoppekran fungerte ved testing.
Det er montert waterguard i kott.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

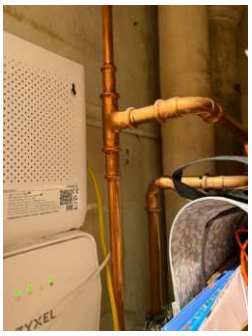
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Tilstandsrapport







TG 1 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.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

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.

Det er gjennomført rørfornying med strømpeforing i alle avløpsrør baderom og enkelte felles avløpsrør i 2024



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og ved å åpne vinduer. Luke i yttervegg på kjøkken og oppdriftskanal. 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



Kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kott.
Ukjent alder og størrelse.





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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

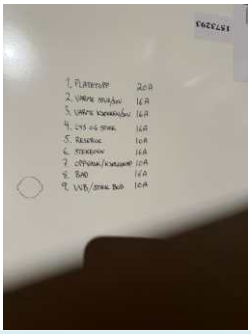
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. 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.

Generell kommentar

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

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

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

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.

Vurdering av avvik:

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

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

-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 og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-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.

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.





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

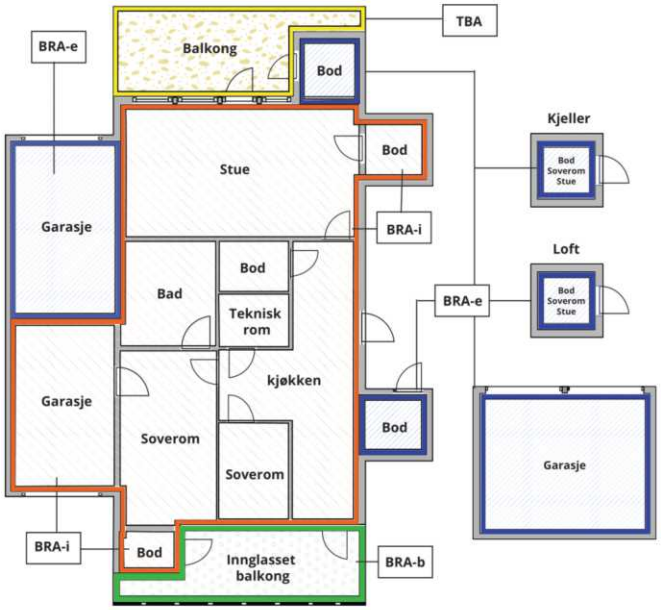
Hva er måleverdig areal?

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)**
2 Etasje	66			66	5
Loft		3		3	
Kjeller		6		6	
SUM	**66**	**9**			**5**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, kott, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

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 en loftsbod med gulvareal på 5,45 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 2,9 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6,45 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Ingeborg Dalheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	37	232		0	2461.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sørkedalsveien 23 A

Hjemmelshaver
Volvat Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VOLVAT BORETTSLAG	953665581		Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Dalheim Ingeborg, Johansen Ivar Christian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt, men samtidig tilbaketrukket til på Majorstuen/Volvat. Boligen ligger stille og rolig til med nærhet til alle byens fasiliteter. Det er mulig å leie parkeringsplass via borettslaget.

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

Gjennomgående borettslagsleilighet som ligger i 2. etasje bestående av entré, kott, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. Utgang til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

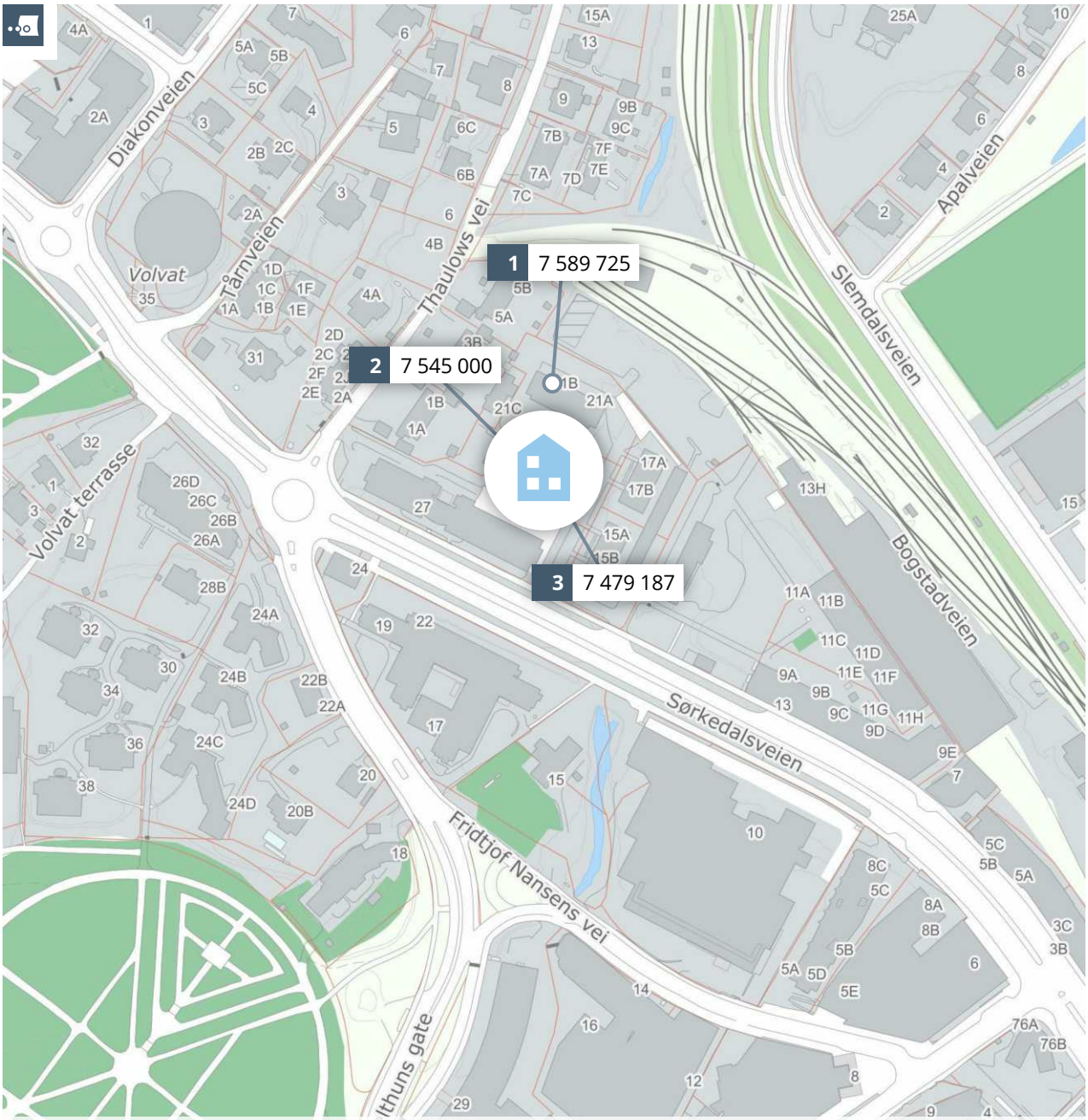
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

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.



Meglers verdivurdering

SØRKEDALSVEIEN 23 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 17.03.2026

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: Aleksander Setsaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørkedalsveien 23 A, 0369 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 37 BNR 232 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOLVAT

Verdivurdert til

6 950 000

351 283	7 301 283	110 626
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	9 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	6 037
Formue	9 944
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sørkedalsveien 21 B 73 m² 1956 1. etg 2 sov	04.06.2025	7 300 000	**7 225 000**	364 725	7 589 725	**103 969**
2 Sørkedalsveien 23 B 73 m² 1951 3. etg 2 sov	13.01.2025	7 390 000	**7 185 000**	360 000	7 545 000	**103 356**
3 Sørkedalsveien 23 A 74 m² 1952 1. etg 2 sov	18.02.2025	7 100 000	**7 100 000**	379 187	7 479 187	**101 070**

Sørkedalsveien 23A er en pen og attraktivt beliggende 3-roms med god standard. Leiligheten er gjennomgående, lys og luftig med utgang fra stuen til en sydvendt balkong. Boligen har blitt pusset opp i 2021 med bl.a. nytt lekkert kjøkken fra Drømmekjøkkenet, satt inn badekar og ny servant på bad, heltre furugulv i stue og begge soverom og nytt terrazzio-gulv i entrè. Vegger i entre, begge soverom, kjøkken og stue er helsparklet og malt. Nye vinduer på barnerom og stue i 2026.

Andre etasje: entrè, kott, stue med utgang balkong, kjøkken med spisekrok, 2 soverom, bad/WC.
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 5,45 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 2,9 m². Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6,45 m².

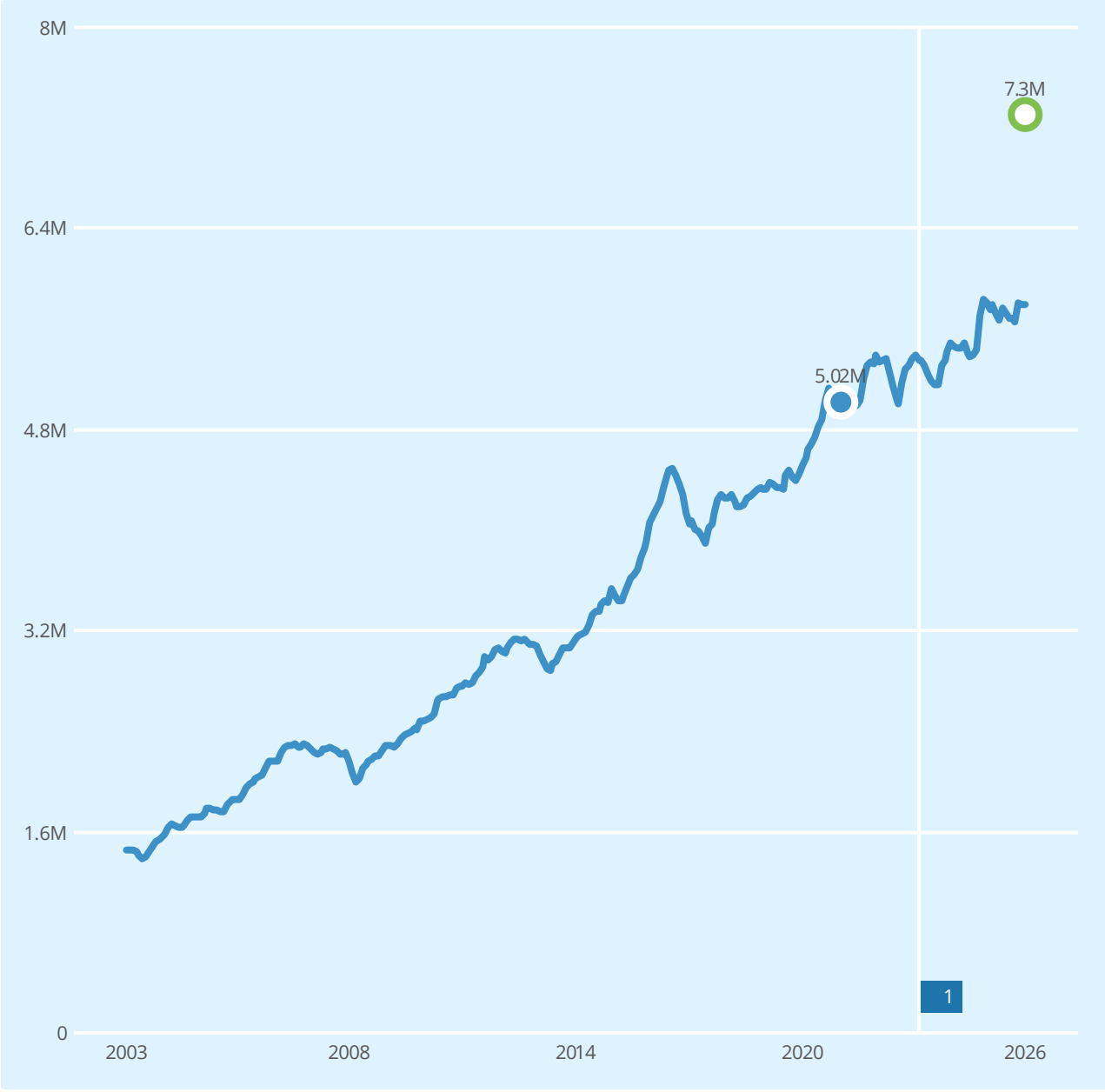
Felles sykkelbod i kjeller.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.03.2023		14.03.2023	-	2 600 000	-	2 600 000	2
07.06.2021	15.06.2021	09.07.2021	4 250 000	4 800 000	224 000	5 024 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i 369 OSLO nå

7
leiligheter til salgs

9.0M
8.7M
8 415 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Leiligheter solgt i 369 OSLO siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

7 467 000 Prisantydning i snitt
7 447 000 Salgspris i snitt
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

117 023 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
110 626 Sørkedalsveien 23 A
Totalpris 7 301 283
92 118 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155260033

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingeborg Dalheim	Ivar Christian Johansen

Gateadresse
Sørkedalsveien 23A

Poststed	Postnr
OSLO	0369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260033

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet varmtvannstank, fornyet alt av rør på kjøkken i forbindelse med oppussing, installert badekar og div annet på bad.
Arbeid utført av	Ingar Ronde

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying med strømpeforing i alle avløpsrør baderom utført i hele borettslaget i 2024.
Arbeid utført av	Vinderen Rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjøkken: - 1 stk. uttak for platetopp, inkludert trådløs komfyrvakt. - 1 stk. stikkontakt for stekeovn. - 1 stk. stikkontakt for kjøleskap. - 1 stk. stikkontakt for oppvaskmaskin. - 2 stk. stikkontakter over benkeplate. - 2 stk. nye kurser fra sikringsskap. - 2 stk. lampepunkter i tak , styrt av dimmer. - 1 stk. lampepunkt for lys under overskap, styrt av dimmer. - 1 stk. spotskinne i tak. Soverom: - Omtrekking av VK-kabel til panelovn. Barnerom: - 2 stk. 6-veis stikkontakter ved skrivebord. Bad: - 1 stk. stikkontakt for vaskemaskin. - 4 stk. LED-downlights, styrt av dimmer. Bod: - 1 stk. uttak for VVB. Sikringsskap: - Nytt sikringsskap som vender mot entrè.
Arbeid utført av	Elektro-Innovasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har 14 utendørs p-plasser med ladestasjoner for de med godkjent beboerparkering. Det finnes også garasjeplasser med elbillader, etter venteliste.

Document reference: 155260033

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260033

Tilleggskommentar

Naboleiligheten under min leilighet henvendte seg til meg i 2024 om noe de trodde var lekkasje fra mitt bad ned til dem. Borettslagets forsikringsselskap var i desember 2024 hos meg og gjorde undersøkelser på mitt bad. Jeg har ikke hørt noe siden og regner med at saken er lukket.

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:

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Dalheim	eb2e840d0b37c09728de d50985d894ddbc356922	16.03.2026 16:36:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155260033

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

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elektroinnovasjon AS	Firma/Navn:	Ingeborg Dalheim
Kontaktperson:	Stian Østvik	Kontaktperson:	
Adresse:	Kværnerveien 3	Adresse:	Sørkedalsveien 23A
Postnr/Sted:	0192 OSLO	Postnr/Sted:	0369 Oslo
Telefon:	45678845	Telefon:	
E-post:	post@elinnovasjon.no	E-post:	ingeborg.dalheim@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	1603	Kundenummer:	10812
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ingeborg Dalheim		
Adresse:	Sørkedalsveien 23A		
Postnr/Sted:	0369 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT
Arbeidsbeskrivelse:	Kjøkken: - 1 stk. uttak for platetopp, inkludert trådløs komfyrvakt. - 1 stk. stikkontakt for stekeovn. - 1 stk. stikkontakt for kjøleskap. - 1 stk. stikkontakt for oppvaskmaskin. - 2 stk. stikkontakter over benkeplate. - 2 stk. nye kurser fra sikringsskap. - 2 stk. lampepunkter i tak , styrt av dimmer. - 1 stk. lampepunkt for lys under overskap, styrt av dimmer. - 1 stk. spotskinne i tak. Soverom: - Omtrekking av VK-kabel til panelovn. Barnerom: - 2 stk. 6-veis stikkontakter ved skrivebord. Bad: - 1 stk. stikkontakt for vaskemaskin. - 4 stk. LED-downlights, styrt av dimmer. Bod: - 1 stk. uttak for VVB. Sikringsskap: - Nytt sikringsskap som vender mot entrè.
Kommentar:	
NEK400:	2010
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

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:	Stian Østvik
Dato:	2022-12-09
Signatur:	Elektronisk signert av Stian Østvik. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Elektroinnovasjon AS	Firma/Navn:	Ingeborg Dalheim
Kontaktperson:	Stian Østvik	Kontaktperson:	
Adresse:	Kværnerveien 3	Adresse:	Sørkedalsveien 23A
Postnr/Sted:	0192 OSLO	Postnr/Sted:	0369 Oslo
Telefon:	45678845	Telefon:	
E-post:	post@elinnovasjon.no	E-post:	ingeborg.dalheim@gmail.com
Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	1603	Kundenummer:	10812

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Ingeborg Dalheim
Adresse:	Sørkedalsveien 23A
Postnr/Sted:	0369 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Se anleggsbeskrivelse

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?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Se anleggsbeskrivelse

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
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?	☐	☒	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kjøkken:
- 1 stk. uttak for platetopp, inkludert trådløs komfyrvakt.
- 1 stk. stikkontakt for stekeovn.
- 1 stk. stikkontakt for kjøleskap.
- 1 stk. stikkontakt for oppvaskmaskin.
- 2 stk. stikkontakter over benkeplate.
- 2 stk. nye kurser fra sikringsskap.
- 2 stk. lampepunkter i tak , styrt av dimmer.
- 1 stk. lampepunkt for lys under overskap, styrt av dimmer.
- 1 stk. spotskinne i tak.

Soverom:
- Omtrekking av VK-kabel til panelovn.

Barnerom:
- 2 stk. 6-veis stikkontakter ved skrivebord.

Bad:
- 1 stk. stikkontakt for vaskemaskin.
- 4 stk. LED-downlights, styrt av dimmer.

Bod:
- 1 stk. uttak for VVB.

Sikringsskap:
- Nytt sikringsskap som vender mot entrè.

Kontrollert av	
Navn:	Stian Østvik
Dato:	2022-12-09
Signatur:	Elektronisk signert av Stian Østvik. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

INGAR RONDE

FAKTURA nr 455

Ingar Ronde
Foretaksregisteret NO 897 237 512 MVA
Brokkenhusgrenda 9
1404 SIGGERUD
Tlf 915 70 615

ingar@vvs-ronde.no

Kundenr 114
Ingeborg Dalheim
Sørkedalsveien 23a
0369 Oslo

Deres ref
Kontonr 1720 26 18049
Dato 18.12.2021
Forfallsdager 7
Forfallsdato 25.12.2021

Prosjekt: Montere vv.bereder + ombygging av sanitæranlegg i leil.

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	Arbeidstimer:					
	17.09.2021. Befaring					
	01.10.2021. Hentet materiell og frakoblet/demontert og plugget utstyr/rør	2	stk	820,00		1 640,00
	17.11.2021. Bomtur, skaper og kjøkkenet var ikke klart for tilkobling osv.	1	stk	820,00		820,00
	02.12.2021. Hentet materiell + vvb. Målt opp og boret for badebatteri. demontert skaphyller mm.	6	stk	820,00		4 920,00
	03.12.2021. Kappet, renset og tilpasset vv påkobling til kjøkken. Ført rør gjennom til bod, boret mellom boder, laget til plate under vv. Bereder og fra-tilkoblet klosett pga lekkasje i hovedkran. Må bytte stoppekranen!	6	stk	820,00		4 920,00
	06.12.2021. Montert badebatteri, lagt ferdig rør ifb. bad, wc og bereder. kjøkkenet er ikke klart for tilkobling.	6	stk	820,00		4 920,00
	09.12.2021. Boret og gjort ferdig avløp fra SV. Montert kjøkkenbatteri me aquastopp og sensor. Laget til rør og tilkoblet kjøkkenbatteri, kum og oppvaskmaskin. Fylt og skyllet varmtvannsbereder og testet mot lekkasj og testet aquastopp og oppvaskmaskin. Mange arbeidere her i dag!!	6	stk	820,00		4 920,00
	10.12.2021. montert dusjgarnityr og forsøkt å montere badekar men stussen var feilmontert og må byttes for å holde fast beina på karet.	2	stk	820,00		1 640,00
	Materiell:					
	Quadro s 160 bereder	1	stk	7 404,80		7 404,80
	1/2" lekkasjesikring basic m/sensor	2	stk	1 460,20		2 920,40
	Fmm batterifeste f/15mm skjult cu rør	1	stk	548,80		548,80
	1/2x12 sanipex veggboks	1	stk	222,60		222,60
	1/2 kort kuleventil	1	stk	152,60		152,60
	1/2 kuleventil 11cr	1	stk	114,80		114,80
	1/2 klosettkran	1	stk	176,40		176,40
	1/2 mess ansats	4	stk	14,00		56,00
	1/2 mess t-rør	3	stk	39,20		117,60
	1/2x3/8 mess ansats	3	stk	18,20		54,60
	3/8x12 calor tipp	1	stk	152,60		152,60
	1/2x12 sanipex tipp	2	stk	123,20		246,40
	3/4x1/2 mess ansats	1	stk	26,60		26,60
	1/2x3/4 mess nippelmuffe	2	stk	33,60		67,20
	3/4 mess albue m/1m	1	stk	40,60		40,60
	3/4x1/2 mess nippelmuffe	1	stk	29,40		29,40
	1/2 mess albue m/1m	1	stk	40,60		40,60
	3/4x1/2 mess slangenippel	1	stk	78,40		78,40
	22 gummimuffe for avløpsslange	1	stk	26,60		26,60
	22 avløpsslange	1,5	mtr	50,40		75,60
	3/4 slangeklemme	1	stk	14,00		14,00

Beløp overført fra ekstra sider i FAKTURA 5 952,80

Eks MVA kr 42 299,40	25% MVA: kr 10 574,85	**Å BETALE:** **kr 52 874,25**
Ved purring er gebyret kr 54,00	Etter forfall tillegges rente med 1,05 % per måned	Beløpet betales til konto: 1720 26 18049

Kunde Ingeborg Dalheim Dato 18.12.2021

Prosjekt: Montere vv.bereder + ombygging av sanitæranlegg i leil.

Varenr.	Beskrivelse	Antall	Enhet	Enh.pris	%rab	Netto
	15x90 aespres t-rør	3	stk	33,60		100,80
	15x90 aespres bend	8	stk	32,90		263,20
	15x12 aespres overgang	2	stk	30,80		61,60
	1/2x16 fpl tipp komplett	1	stk	79,80		79,80
	1/2x12 esse mutter	1	stk	42,00		42,00
	12 hvit dekkskive	2	stk	30,80		61,60
	12 tectite forkr albue	2	stk	70,00		140,00
	22 hvit dekkskive	1	stk	32,20		32,20
	15 hvit dekkskive	1	stk	30,80		30,80
	3/8x12 fpl albue m inv gj	1	stk	67,20		67,20
	1/2x15 forkr tectite albue	1	stk	154,00		154,00
	15 tectite albue	3	stk	84,00		252,00
	15 kombiklammer kompl	8	stk	14,00		112,00
	12 cu rør	3	mtr	74,20		222,60
	15 cu rør	9	mtr	100,80		907,20
	1/2x3/8x 300mm klosettslange hvit	1	stk	124,60		124,60
	1/2x15 tectite tipp	2	stk	77,00		154,00
	1 1/4 badekarventil	1	stk	128,80		128,80
	1 1/2x32 falu overgang	1	stk	21,00		21,00
	rund rist med uthugg	1	stk	63,00		63,00
	spaserstokk + muffer	1	stk	134,40		134,40
	Bil/bom og pakningsmateriell	5	stk	560,00		2 800,00

SUM denne side **5 952,80**

BELØP FRA EKSTRA SIDER OVERFØRES TIL EGEN LINJE PÅ FAKTURA SIDE 1 **5 952,80**

INGAR RONDE INGAR RONDE

rørlegger PÅ HJUL

FAKTURA

Ingeborg Dalheim
Sørkedalsveien 23a
0369 Oslo

Fakturanr.:	**1026**
Fakturadato:	**25.04.2023**
Forfallsdato:	**05.05.2023**
Kontonummer:	**1720 26 18049**
KID:	**102665916**
Beløp å betale	**kr 16 592,00**

Oppdrag:	2023-7 - Sette sammen/tilpasse og montere servantløsning på bad.	Kundenummer:	114
Leveringsdato:	25.04.2023	Vår referanse:	Ingar Ronde
Leveringssted:	Sørkedalsveien 23a, 0369 Oslo	Deres referanse:	NA

Varetekst	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp
Arbeid dagtid (05.04.23)	0,5	time	925,00	462,50
Arbeid dagtid (20.04.23)	7	time	925,00	6 475,00
Arbeid dagtid (21.04.23)	4	time	925,00	3 700,00
32 KOMBIVANNLÅS M/RØR HVIT 1904	1	stk	141,00	141,00
32X1000 PP RØR M/MUFFE HVIT WAFIX	1	meter	253,50	253,50
32 BEND 15 HVIT WAFIX PLUSS	1	stk	71,00	71,00
32 PP BEND 45 HVIT WAFIX	1	stk	66,00	66,00
32 PP BEND 88,5 HVIT WAFIX PLUSS	1	stk	69,50	69,50
3/8X3/8 FPL KROPP TIPP R3/8XXG3/8 GAS	1	stk	63,00	63,00
10 FPL T-RØR FORKR	1	stk	322,00	322,00
Bil, bom og pakningsmateriell	2,5	stk	660,00	1 650,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
25%	13 273,50	3 318,39

Nettobeløp	13 273,50
Merverdiavgift	3 318,39
Øreavrunding	0,11
Beløp å betale	**16 592,00**

enova

Energiattest



Adresse **Sørkedalsveien 23A, 0369 OSLO**	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271132**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80109032**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **232**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **175,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 207 kWh**

Sørkedalsveien 23A, 0369 OSLO

Detaljering

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

Sørkedalsveien 23A, 0369 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Privatmegleren Horisont
v/Aleksander Setsaas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: Aleksander.setsaas@privatmegleren.no

Deres ref.: sørkedalsveien 23a (155260033)setsaas .Vår ref.: 5464-1-062 Dato: 10.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Volvat Borettslag
Organisasjonsnr:	953665581
Andelseier:	Dalheim, Ingeborg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	062
Adresse:	Sørkedalsveien 23 A, 0369 OSLO
Andelsnummer:	62
Gnr.	37
Bnr.	232
Borettsinnskudd:	Kr. 74 460,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1349894.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

styremøte 17.03 besluttet å øke felleskostnader med 7 % i perioden 1.juni - 31.oktober 2025. Etter dette går den tilbake til "ordinær" pris Det er besluttet at det skal iverksettes sparing via vedlikeholdsfond som utgjør 5% av det som kreves inn hver mnd. i felleskostnader fra 01.11.25. Midlene er øremerket vedlikehold, og kan kun benyttes ved samtykke fra årsmøtet.
Selskapet har 23 garasjeplasser for utleie til andelseiere. Plassene følger ikke leiligheten ved salg. For leie av garasjeplass kontakt styret. Ved inngåelse av leiekontrakt må leietaker betale et depositum på kr. 3000,-.
Det skal ifølge styret følge med tre systemnøker ved overtagelse av leiligheten. Andel 81 benytter i dag terrasse og levegg på fellesareal, denne kan kreves revet av styret om de ser behov for fellesareal.Andel 80 har fått merknad/avvik fra styret knyttet til varmtvannsbereder, kontakt eierskifte for ytterligere informasjon. Bak husordensregler følger bestillingsskjema for skilt til postkasse og ringetablå. Ferdig utfylt skjema legges i styrets postkasse så fort som mulig. Styret vil sørge for bestilling og montering av skiltene.Ta kontakt med selger/megler ved avvik. I forbindelse med låneopptak knyttet til VVS-prosjekt, har styret vedtatt(16.01.23) å øke FK med 18% for å dekke kostnader for nytt lån fra 01.03.24 Megler må sende med info om kjøpers e-postadresse og telefonnummer i eierskiftemeldinge. Det er besluttet at det skal iverksettes sparing via vedlikeholdsfond som utgjør 5% av det som kreves inn hver mnd. i felleskostnader fra 01.11.25. Midlene er øremerket vedlikehold, og kan kun benyttes ved samtykke fra årsmøtet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208014013
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	650 935,00
Innfrielsesdato:	30.05.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208269151
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	24 013 668,00
Innfrielsesdato:	30.01.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 036,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 749,59	
	287,35	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	164,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 686,-
Annen formue:	9 944,-
Gjeld:	351 283,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208014013
Restsaldo:	9 093,84
Kapitalkostnader:	88,63
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208269151
Restsaldo:	341 144,93
Kapitalkostnader:	1 931,03
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 350 238,77,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Cathrine Knudsen, e-post:volvat.borettslag@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5464
VOLVAT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VOLVAT BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 11:00 og lukker 16. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5464

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Levering av manuelle stemmer

De manuelle stemmesedlene kan leveres i postkassen til styreleder i nr. 15a

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Digital løsning for gjesteparkering
7. Oppdatering av avtalevilkår for beboerparkering
8. Revidering av garasjevedtekter §11
9. Innsettelse av ekstra vindu i andel 55
10. Opprettelse av vedlikeholdsfond
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VOLVAT BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Jan Bøler foreslås

Forslag til vedtak

Jan Bøler velges

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Styrets innstilling

Styret informerer om at at regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr: -8 894 376.

Dette skyldes prosjekt rørfornying som ble lånefinansiert, derav avviket.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 5464 - Styrets arbeid 2024.pdf
2. Vedlikeholdsplan Volvat Boretslag pr. 31. desember 2024.pdf
3. 5464 - Årsregnskap 2024.pdf
4. 5464 revber.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

Sak 6

Digital løsning for gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Andel 38 - Victoria Kristin Aannestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken handler om gjesteparkering. I dag har borettslaget en løsning med lapper hvor man fyller ut leilighetsnummer, dato og tidspunkt. Parkeringslappen har så en varighet på 24 timer. Om gjesten skal parkere over et døgn må man fylle ut en ny lapp som så er gyldig i et nytt døgn. Jeg opplever denne løsningen som tungvint. Jeg ønsker en digital løsning.

En jeg kjenner bor i et annet borettslag i Oslo som også benytter P-service. Dette borettslaget har en digital løsning hvor gjestene kan stå inntil tre døgn. En digital løsning vil være enklere for både beboer, gjest og styret i borettslaget. Man slipper fylle ut en lapp manuelt, man slipper å gå fram og tilbake til bilen med lappen, det vil være en fordel å slippe løse lapper, man behøver ikke å be styret om lapper og styret slipper å bruke tid og ressurser på å lage og levere ut lapper i postkassene til beboerne. En digital løsning er rett og slett mer praktisk for alle.

Jeg har selv opplevd at en gjest har fått bot siden parkeringsselskapet mente lappen ikke var tydelig nok utfylt, men når jeg klagde fikk jeg heldigvis slettet bota. Det skaper frustrasjon og det tar tid å diskutere med parkeringsselskapet.

Istedenfor papirlapper innføres det en digital løsning hvor det er mulig at gjesten kan parkere inntil tre døgn.

Styrets innstilling
I utgangspunktet faller organisering av gjesteparkering innunder styrets mandat jmfr. vedtektene

§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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Dette innebærer at styret kan bestemme organisering av gjesteparkering uten at dette skal godkjennes av generalforsamlingen, for å kunne endre dette mandatet må det fremmes forslag om at organisering av gjesteparkering ikke hører innunder styrets mandat/arbeid.

Styret mener at det er en prinsipiell viktig avgjørelse og anbefaler at i saken digital løsning for gjesteparkering avgjøres dette av generalforsamlingen med krav til flertall: 50 %

Styrets kommentar til forslagstillers forslag:

Parkeringsbestemmelsene kan oppleves som strikte, men det er med det formål at flest mulig skal få benytte seg av vårt felles gode – gjestparkering for gjester/håndverkere/familie. Historisk har det dessverre vært mange uregelmessigheter rundt gjesteparkering og det har tidligere medført at mange ikke har kunnet finne ledig parkering ved besøk i Borettslaget. Flere andelseiere delte ut gjesteparkeringslapper til venner og familie som kunne benytte lappene når de hadde behov for å parkere på Majorstuen uten at de var besøk hos andelseier. Det har også vært flere eksempler på biler som ble parkert med gjesteparkeringslapp kl 0800, bileier spaserte ut av området og kom tilbake kl 1600 (gratis parkering for utenforstående når man er på jobb).

Forholdene ovenfor har bedret seg betydelig etter at man innførte kun en andel kan benytte en parkeringsmulighet for gjester/håndverkere om gangen og fokus på at gjesteparkering er for gjester på besøk.

Vi forstår at det også kan oppleves rigid at parkeringsselskapet er nøye med hvordan det er påført dato/klokkeslett og andelsnr. Grunnen til dette er andelseiere som har gitt ut gjesteparkeringslapper til venner og familie og som etter endt bruk av lappen endret dato for å kunne parkerer ved en senere anledning, dette uten at andelseier som hadde levert ut lappen nødvendigvis hadde kjennskap til uærligheten.

Borettslaget har avtale med P-service om at deres betaling for å sjekke om noen er feilparkert er bøtene som blir gitt. No cure – no pay.

Hvordan fungerer digital løsning:

Vi har vært i kontakt med P-service og fått følgende informasjon.

· WEB basert løsning

· Systemet brukes av mange p-selskaper og det er ikke mulig å tilrettelegge for en individuell løsning for Volvat Borettslag dvs f.eks. endre fast tid i systemet som er 6 timer til f.eks 8t og 3 døgn til to eller tilsvarende.

· Systemet er bygget opp på følgende måte:

- Gjesteparkering registreres med enten 6t eller 3 døgn.

- Etter 6t kan man registrerer parkering for 6t på nytt for samme reg. nr, men etter 3 døgn er det karantene på to døgn før man kan registrerer gjesteparkering på samme reg. nr.

- Registrerer man 3 døgn vil det etter 3 døgn være karantene på to døgn før andelen på nytt kan registrere gjesteparkering på samme reg.nr for 3 døgn eller 6.timer.

· Hver enkelt andel får brukernavn og passord til WEB løsning og hvor gjesteparkering skal registreres av den enkelte andelseier innen 10 minutter etter parkering.

· Volvat Borettslag har to andeler som ikke har samtykket til digital kommunikasjon og i deres tilfelle vil de hvis det blir vedtatt digital løsning få utlevert p-kort fra p-service som kan benyttes som gjesteparkering med samme karantene begrensninger.

· Godkjent beboerparkering (årlig) godkjennes og registreres fortsatt av styret og iht. gjeldende praksis/beboervilkår.

Konsekvenser med bytte til digital løsning:

· Alle skilter (4 stk) som omhandler gjesteparkering på området må skiftes ut – kostnad ca kr: 10 000,- inkl. montering.

· Gjesteparkeringslapper utgår i sin helhet, årlig besparelse kr: 2 000,-

· Andelseier er selv ansvarlig for å registrere korrekt parkering og trenger ikke å være avhengig av å få gjesteparkeringslapper av styret. Alle klager vedr. bøter må rettes direkte til P-Service og ikke til styret.

· Det vil ikke være mulig å benytte gjesteparkeringslapper som «nødløsning» hvis man f.eks har glemt brukernavn/passord eller andre forhold som gjør at man ikke får registrert i systemet.

· Systemet er ikke tilrettelagt for gjesteparkering uten karantene og det betyr f.eks.:

- Håndverkere som skal jobbe en hel arbeidsdag og som før benyttet gjesteparkeringslapp i 24 t kan kun stå i 6 timer før det må registreres på nytt eller bli registrert for 3 døgn, etter 3 døgn er det karantene på to døgn for samme reg.nr.

- Håndverkere som f.eks pusser opp bad/kjøkken eller andre tiltak man vet tar lang tid vil kunne stå i 3 døgn, men deretter er det karantene på samme reg. nr i to døgn før man på nytt kan bli registrert for 3 døgn.

· Risikoen for misbruk kan bli høy og krever at andelseiere er lojale mot ny løsning. I motsatt fall kan det bety mere parkering på området for gjesteparkering som igjen gjør det vanskeligere å få plass.

· Ny ordning betyr at en andelseier i prinsippet kan legge inn 10 parkeringer for 10 ulike reg. nr på samme tid (6t eller 3 døgn). Dette igjen medfører at gjeldende prinsipp om kun en parkering pr. andel utgår.

· Registrering foregår via felles brukernavn/passord. Det er ikke indv. passord pr. andel og det er derfor lett å misbruke ordningen med å utlevere brukernavn/passord til venner/familie/håndverkere.

· Styret har ingen mulighet for å kontrollere evt. ny ordning med gjesteparkering – i dag har vi en form for kontroll ved at vi vet hvor mange gjesteparkeringslapper som blir delt ut til hver andel, samt det faktum at det kun er tillatt (og kontrolleres av P-service) kan benyttes en lapp pr. andel om gangen. Det er heller ikke mulig å kontrollere om andelseiere gir ut brukernavn/passord til andre som kan benytte seg av ordningen.

· Hvis ordningen misbrukes og det blir vanskelig å få gjesteparkeringsplass kan ikke styret gjøre noe med dette umiddelbart, utover å iverksette prosess med å gå tilbake til gammel ordning med de konsekvenser det medfører både praktisk og økonomisk.

Styret ønsker hverken å støtte eller fraråde forslaget om digital løsning, men mener at dette må være opp til generalforsmalingen å selv ta stilling til og vil være lojale til den beslutning som vedtas.

Vilkår knyttet til forslag 1 om innføring av digital løsning:

· WEB basert løsning

· Gjesteparkering registreres med enten 6t eller 3 døgn.

- Etter 3 døgn er det karantene på to døgn før andelen på nytt kan registrere gjesteparkering for 3 døgn. Systemet er ikke tilrettelagt for gjesteparkering uten karantene. I motsatt fall kunne hver enkelt beboer legge inn gjesteparkering på samme reg. nr for lange perioder (samme som beboerparkering) og det er ikke intensjonen med mulighet for gjesteparkering.

· Hver enkelt andel får brukernavn og passord til WEB løsning og hvor gjesteparkering skal registreres av den enkelte andelseier innen 10 minutter etter parkering.

Det er kun andelseier eller registrert leietaker (ikke kortidsleie/Airbnb) som kan benytte ordningen, hvis det blir oppdaget misbruk medfører dette retten til godkjent beboerparkering og retten til digital løsning for andelen.

· Volvat Borettslag har to andeler som ikke er digitale bruker og i deres tilfelle vil de hvis det blir digital løsning få utlevert p-kort fra p-service som må benyttes for gjesteparkering med samme karantene begrensninger.

· Godkjent beboerparkering (årlig) godkjennes og registreres fortsatt av styret og iht. gjeldende praksis/beboervilkår.

Forslag til vedtak 1

Innføre digital løsning for gjesteparkering med vilkår lagt frem i saksfremstillingen

Forslag til vedtak 2

Opprettholde dagens ordning med gjesteparkeringslapper med gyldighet i 24 t og på samme vilkår som dagens ordning.

Sak 7

Oppdatering av avtalevilkår for beboerparkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Betinget at sak 6 godkjennes med digital løsning, krever dette endring av avtalevilkår for beboerparkering. Denne saken kommer kun til anvendelse om sak 6 godkjennes med digital gjesteparkering.

Avtalevilkår for beboerparkering revideres:

§4

§4 Ved misbruk av ordningen medfører dette at registreringsnummer slettes og at beboerparkering ikke vil kunne benyttes i inneværende år. Misbruk vil også føre til at utlevering av gjesteparkeringsbevis vil bli redusert eller avsluttet etter styrets skjønn.

endres til:

§4 Ved misbruk av ordningen medfører dette at registreringsnummer slettes og at beboerparkering ikke vil kunne benyttes i inneværende år. Misbruk vil også føre til at godkjenning av digital løsning for gjesteparkering avsluttes etter styrets skjønn.

§5

§05. Kommunal/offentlig hjemmesykepleie/hjemmehjelp med bil som viser at de er kommunale/offentlige kan parkere uten registrert beboerparkering eller bruk av gjesteparkeringsbevis.

endres til:

§05. Kommunal/offentlig hjemmesykepleie/hjemmehjelp kan parkerer uten registrert beboerparkering eller registrert digital løsning for gjesteparkering. Private aktører med bil med logo for privat hjemmesykepleie/hjemmehjelp må ha tjenestebevis fremlagt i frontruten.

§8

§08. Det er kun anledning å benytte 1 gjesteparkeringsbevis om gangen pr. andel. Andeler som ikke respekterer dette, vil bli i lagt parkeringsbot og dette vil gjelde bil med det seneste klokkeslett anført

Slettes som følge av det ikke finnes mulighet å kontrollere dette med digital løsning

Forslag til vedtak
Vedtektene revideres som fremstilt i saksfremstillingen

Sak 8

Revidering av garasjevedtekter §11

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter §11 Elbillading, Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjene.

Det er i 8 av 23 garasjer installert elbil lader og i disse 8 garasjer er det tillatt å lade. Dette forutsetter inngåelse av abonnement.
Styret foreslår å endre vedtektene så de beskriver dagens situasjon.

Forslag til vedtak:

§ 11 Elbilading endres til: Det er kun tillatt å lade elbiler i de garasjer hvor det er montert elbil lader. I øvrige garasjer er det ikke tillatt.

Forslag til vedtak
Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

---

Sak 9

Innsettelse av ekstra vindu i andel 55

Forslag fremmet av:
Andel 55 - Lars Ravndal og Sara Øvergaard Gundhus

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi har følgende sak vi ønsker behandlet av årsmøtet 2025: "Installere vindu ved siden av terrassedør ut mot privat takterrasse. Se vedlagt fasadetegning med plassering av nytt vindu.

Andel nr. 55 er ansvarlig søker/tiltakshaver for søknadsprosess, kostnader, utførelse og evt. følgeskader i egen bolig og bygningen som oppstår som følge av innsettelse av ekstra vindu. "

Rød markering viser dagens situasjon. Grønn markering nytt forslag. (se vedlegg til saken).

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget da det harmonerer visuelt bedre med gavl fasade nr. 23b, men det forutsetter at andel nr. 55 er ansvarlig søker/tiltakshaver for søknadsprosess, kostnader, utførelse og evt. følgeskader i egen bolig og bygningen som oppstår som følge av innsettelse av ekstra vindu.

Andel 55 får tillatelse til å sette inn ekstra vindu i andel under følgende forutsetning:

Dokumentasjon på at det er kontrollert av bygningskyndig opp mot bærekonstruksjon at vindu kan innsettes sendes Borettslaget v/styret før søknadsprosess iverksettes.
Andelseier er søker/tiltakshaver for søknadsprosess, kostnader, utførelse og evt. følgeskader i egen bolig og

bygningen som oppstår som følge av innsettelse av ekstra vindu. Godkjenning av tiltaket hos PBE sendes Borettslaget v/styret før tiltaket gjennomføres.

Dokumentasjon på at tiltaket er gjennomført iht. gjeldende forskrifter sendes Borettslaget v/styret når tiltaket er ferdig.

Ved godkjennelse av saken og innsettelse av nytt vindu vil det medføre utvidet ansvar for andel 55, og evt. skader eller følgeskader som beviselig er knyttet til tiltaket vil ikke kunne dekkes av Brl. Forsikring

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innsettelse av ekstra vindu i andel 55 med de forutsetninger som fremkommer av saksfremstillingen

Vedlegg

5. vedlegg sak 8.pdf

Sak 10

Opprettelse av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hvert år avsettes det til kostnader i Borettslagets budsjett til drift og vedlikehold av Borettslaget. Styret ser nå ett behov for å planlegge for fremtiden, og allerede nå starte og forberede seg på det som kommer av større prosjekter og potensielle krav fra myndighetene.

Styret ønsker i den forbindelse å opprette et vedlikeholdsfond som skal spesifikt gå til større vedlikeholdsutgifter som kommer i fremtiden. Dette vil være en separat sparekonto hvor midlene som avsettes kun vil kunne benyttes etter vedtak på årsmøtet. Med andre ord, vedlikeholdsfondet kan kun benyttes til spesifikt vedlikehold som er bestemt av årsmøtet. Det må følgelig være klare vedtak om at vedlikeholdsfondet skal benyttes som finansiering.

Styrets forslag til innkreving vil være 5% av de månedlige felleskostnadene som kreves inn. Det vil si, at når de ordinære FK justeres med KPI eller økes, vil også innkrevet total til vedlikeholdsfondet øke. Fullstendig oversikt over hvordan dette vil påvirke hver enkelt seksjon følger i vedlegget til saken.

Dette vil utgjøre ca. 20 226,- i mnd. som tilsvarer ca. 242.710,- i året. til avsetning i fondet.

Følgende paragraf legges til i vedtektene:

§6-4 Vedlikeholdsfond
Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves månedlig pålydende 5% av kategorien felleskostnader.
Vedlikeholdsfondet kan kun benyttes til spesifikt vedlikehold som er bestemt av årsmøtet.

Vi håper alle andelseiere er positive til et vedlikeholdsfond slik at vi kan ha en bærekraftig, forutsigbar og trygg økonomi i årene som kommer.

Forslag til vedtak

Det innføres vedlikeholdsfond og vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstiilingen. Økningen med 5% vil tre i kraft fra 01.11.2025

Vedlegg

6. 5464 - vedlikeholdsfond.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder: Cathrine Knudsen (ikke på valg)

Styremedlem for en ny periode på 1 år: Cecilie Ann Jenssen

Styremedlem: Christian Mellbye (ikke på valg)

Som valgkomite foreslås: Jan Birger Bøler

Begrunnelse for innstillingen:

I år er det kun ett medlem av det sittende styret som er på valg. Det gjelder mangeårig styremedlem Cecilie Jenssen, som på ny, i den situasjonen som vårt borettslag befinner seg i, sier seg villig til å ta ett år til. Som dere alle derved forstår, står ikke kandidater i kø for å melde sin interesse for å påta seg et slikt nødvendig og påkrevet verv, det på tross av mange oppfordringer over tid fra valgkomiteens side.

En grundig og samvittighetsfull beskrivelse av status og utfordringer er gitt i styrets skriv av 4. mars i år på VIBBO (tittelen er «Vennlig påminnelse fra styret»). Dette bør selvsagt alle beboere og andelseiere ha lest og tatt inn over seg! Her påpekes det igjen at det er nødvendig for oss alle å ikke belaste styret i tide og utide med spørsmål om forhold hvor det allerede ligger informasjon og/eller svar på VIBBO. Det er videre beskrevet en betydelig arbeidsmengde i året som har gått, også med nødvendig innsats på dagtid, noe som selvsagt er ugunstig i f.t. den enkeltes arbeidssituasjon. Styret går også inn for at styrehonoraret ikke økes, noe vi alle skal sette pris på, gitt borettslagets økonomiske utfordringer i tiden fremover. Men det signaliseres også at det heretter i større grad vil settes bort nødvendige oppgaver, som innebærer tilstedeværelse på dagtid, til eksterne partnere, noe som vil være høyst forståelig!

Avslutningsvis vil vi berømme og takke styret for det samvittighetsfulle og omfattende arbeidet som er gjennomført i året som er gått og samtidig ønske lykke til i kommende periode!

Dato 02.04.2025

I valgkomiteen for Volvat Borettslag,

Jan Birger Bøler

Roller og kandidater

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

- Cecilie Ann Jenssen

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

- Jan Birger Bøler

Styrets arbeid

Det har i 2024 også vært mange og omfattende saker. Sakene er tidkrevende og har fortsatt skapt behov for mange møter/befaringer/oppfølginger på dagtid for styrets medlemmer.

I 2024 har det vært 8 eierskifter og informasjonsbehov fra både meglere og nye andelseiere er tidkrevende, spesielt i forbindelse der det er ønske om rehabilitering av andelen. Det er viktig å presisere at styrets oppgave er ikke å være tekniske rådgivere for ombygging/rehabilitering.

- 4 x vernerunde utvendig og innvendig (HMS)
- 3 styremøter gjennomført digitalt 2. halvår 2024
- Oppfølging 6 forsikringssaker
- Oppfølging av avtale med Norsk Brannvern (kartlegging av brannsikkerheten og utført enkle kontroller i Borettslaget, sjekket røykvarslere og slukkeutstyr. Dette er en del av styrets systematiske HMS-arbeid og krav iht. internkontroll for økt brannsikkerhet for alle beboere)
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp utførende firma vedr: Calling anlegg skiftet i nr 17a/b, 21 a/b og 23 a/b
- Fulgt opp avtale om installasjon av nød/ledelys kjeller/loft 15 og 17
- Innhentet tilbud, kontrahert og oppfølging av avtale om: Deler av elektrorapport er utbedret (TG1 avvik)
- Innhentet tilbud, kontrahert og oppfølging av avtale om: Defekte og gamle stoppekraner i fellesarealer er skiftet og alle er blitt merket.
- Innhentet tilbud og kontrahert: Kamerainspeksjon av innvendig rørstamme for sluk (4 takterrasser)
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om: Innstallering av nye vinduer i fellesvaskeri og tørkerom nr. 15b
- Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om:
  - Kamerainspeksjon av rørstamme 21 c til 21 b
  - Spyling avløpsrør tilhørende 21 c
  - Rørfornying bunnledning (Strømpeløsning) nr 21 c til 21 b
- Oppfølging av avtale om:
  - Rørfornying (strømpeløsning) av felles rørstammer avløp bad i nr. 15,17,23, 21
  - Rørfornying (strømpeløsning) i felles nedløpsrør fra 4 takterrasser
  - Rørfornying (strømpeløsning) i felles bunn/uttrekksledninger
- Mottatte nabovarsler (eksterne) om utbygging/endringer i området har blitt gjennomgått, besvart og kommunisert til andelseiere i Volvat Borettslag
- Behandlet og fulgt opp klager fra beboere
- Kontinuerlig utlevering av gjesteparkeringslapper
- Kontinuerlig oppdatering Vibbo.no og Styrerommet.no
- Oppfølging av den økonomiske situasjonen i Borettslaget
- Oppfølging av vedlikeholdsplan for Borettslaget
- Henvendelser til styret generelt, arbeid og oppfølging.
- Arrangert 2 x dugnad

Revidert
VEDLIKEHOLDSPLAN
FOR
VOLVAT BORETTSLAG
31.12.2024





Revisjon er markert med rødt

VOLVAT BORETTSLAG:

Borettslaget er oppført med 5 bygninger, 4 blokker på 4 etasjer pluss kjeller og loft samt en frittstående trebygning på 1 etasje, totalt 81 andeler.
Bygningene ble oppført i 1950-52.
Tomtene er eiet og har en tomtestørrelse på 2422 m2.
Eiendommen har gnr. 37 og bnr. 232, 234, 237, 238, 239 i Oslo kommune.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 953 665 581.

Informasjon hentet fra vedlikeholds nøkkel utarbeidet av OBOS prosjekt i 2012 på oppdrag fra det sittende styret på det tidspunkt:

- Bygningene er oppført med bærekonstruksjon i betong og teglmur. Etasjeskillere av betong.
- Yttertak er utformet som valmet tak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
- Blokkene har to ulike ytterveggkonstruksjoner over terreng. Sørkedalsveien 15 og 17 har yttervegger oppført i betong, utvendig isolert med gassbetong. Sørkedalsveien 21 og 23 har yttervegger oppført i hul teglmur, en såkalt Trondheimshulmur.
- Alle fasadene på blokkene er pusset og overflatebehandlet.
- Vinduer tilhørende kjeller er av tre med 2 lags glass fra byggeåret
- Vinduer tilhørende trapperom er av tre med 1 lags glass fra byggeåret.
- Borettslaget har en frittstående bygning som inneholder to leiligheter over en etasje. Bygningen står på grunnmur av betong med krypkjeller. Over grunnmur er bygningen oppført i trekonstruksjoner, saltak i trekonstruksjoner tekket med krummet takstein. Yttervegger er tilleggsisolert og kledd med tømmermannskledning.

79 av 81 leiligheter i blokkene har utgang til egen balkong
2 andeler har tilgang til felles uteområde (bakkeplan)
(4 andeler som tidligere ikke har hatt balkong har bekostet etablering av egen balkong i 2022)

Bygningene er i utgangspunktet bygget etter lovverket som var gjeldende i 1950, Lov om bygningsvesenet av 1924 og Byggeforskrift av 1949.

Forslag til vedlikeholdsplan gjelder i første rekke bygningsdeler og arealer som defineres som fellesskapets ansvar.

Historikk vedlikehold og oppgradering

2024: Nød/ledelys installert i nr 15 og 17
Utbedret deler av elektrorapport (TG1 avvik):
Kamerainspeksjon av innvendig rørstamme for sluk (4 takterrasser)
Defekte og gamle stoppekraner i fellesarealer er skiftet og alle er merket.
Rørfornying (strømpeløsning) i nr. 15,17,23, 21
Rørfornying (strømpeløsning) i nedløpsrør fra 4 takterrasser
Rørfornying (strømpeløsning) bunnledninger
Spylt avløpsrør tilhørende 21 c
Calling anlegg skiftet i nr 23a/b
Callinganlegg skiftet i nr 17a/b
Callinganlegg skiftet i nr 21 a/b med unntagelse av andel 42
Nye vinduer i fellesvaskeri og tørkerom nr. 15
Kamerainspeksjon av rørstamme 21 c til 21 b
Rørfornying bunnledning (Strømpeløsning) nr 21 c til 21 b

2023 Kamerainspeksjon av alle felles rørstammer avløp bad/kjøkken og
bunn/uttrekksledninger i nr 15,17,21(delvis) og 23
Skiftet feieluker og utbedret øvrige på alle loft i nr 15,17,21 og 23
Calling anlegg skiftet i nr 15a/b
Utbedret alle grunnmurer rundt nr 15,17,21 og 23 med 25 cm høyt beslag
for skjerming grunnmur.
1 terrasse (seksjon 66) utbedret puss vegger.
2 x nytt pipebeslag nr 21 c montert
Gnagersikring av kledning/hjørnekasser i underkant mot grunnmur 21 c
Installert brannvarslingsanlegg i nr 21 og 23
Installert nød/ledelys kjeller/loft 21 og 23

2022 Etablert ladestasjoner for El Biler.
Installert fiber i alle andeler
Skiftet rekkverk på 4 takterrasser til forskriftsmessig høyde
6 balkonger utbedret puss og beslag (21 a/b)
Utbedret elektrisk anlegg (fellesarealer) for alle avvik over TG1 og termofotografering
Etablert port med lås ved Oslo Sporveier
Utført feiing av alle piper (OBRE)
Skiftet 18 feieluker og utbedret øvrige i alle kjellere
Skiftet 8 utvendige lysmaster med nye Led lamper
Skiftet elektrisk sluttstykke og satt på nye sikkerhetslister på 6 hovedinngangsdører (17,21 og 23).

2021 Malt U etasje og 1. etasje trappeoppgang 15b, 21 a og b
Branntettet alle søppelsjakter
Skiftet til godkjente dører sykkelboder og hovedtavelerom
Montert pigger og måkeskremsel på alle pipehatter (4blokker)

2020 Vedlikehold Tak 15,17, 21 og 23:
Utbedret og skiftet løse/skadde takstein (150 stk)
Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft
Utbedret pipebeslag og pipehatter
Vedlikehold Tak 21 c:
Renset tak for mose og høytrykkspylt.
Utbedret deler av tak med nytt undertak/sløyfer og lekter
Etablert inspeksjonsluke i nr. 21 c
Nye systemlåser i alle dører tilknyttet fellesarealer og hovedinngang
Ytterligere oppgradering av uteområder med frukttrær
2019 Stort dødt tre fjernet
Alle røykvarslere skiftet av Firesafe AS til nye med 10 års batteritid.
Badstue i nr 23 oppusset
Skiftet oppgang belysning til LED
Oppgradering uteområder
2018 Skiftet dør til vaktmesterbod. Stoppekranene har blitt merket.
2017 Utvendige sensorlamper skiftet til LED
2017 Kontroll av alle stoppekraner til alle bygningene.
2016 Reparert adkomst vei til garasjer i samarbeid med Sporveien
2016 Skiftet ut branndører og branntettet
2016 Alle vinduer/verandadører malt utvendig. Bygning 21 C er malt.
2015 Rehabilitering av drensrør i bakken rundet alle blokkene, samt isolering av grunnmur. Uteareal er opparbeidet etter at gravearbeid er avsluttet.
2014 Oppussing av oppganger i nr 17 og 21
2013 Asfaltering av indre område
2013 Nye avfallsbrønner
2013 Spyling og videosjekk av 18 nedløp og trasèspeiling av rør og kummer
2013 Tømming av 7 kummer
2012 Bygging av 23 nye garasjer
2011 Riving garasjer
2010 - 2011 Utskifting entredører (indv. betaling av andelseiere)
2010 Skifte av branndører, oppført rekkverk
2009 Rehabilitering badstue i Sørkedalsv.21
2009 Oppgangene i nr 15 og 23 pusset opp
2009 Tørkeskap rep.eller skiftet ut 15,17,23
2008 Nye utelys og låser ytterdører
2007 Varsellys + sikring kjellervinduer
2006 Ny vaskemaskin Svn 17
2005 Brannstiger montert på blokkene
2005 Elektrisk anlegg i alle leiligheter er kontrollert. Styreref. 12.02.06.
2003 Rehabilitering av fasade og balkonger. Omlegging av membran på takterrasser i 23 a og b, samt enten i 21 a eller 21 b

FORMÅL
Med vedlikehold menes de tiltak som må gjennomføres for å opprettholde bygningstekniske, estetiske og funksjonelle kvaliteter, samt myndighetskrav (brann).

Målet for Volvat Borettslaget bør være å planlegge alle vedlikeholds aktiviteter og ha nødvendig budsjettmessig kontroll over de tiltak som må utføres. Det bør derfor være et mål å utføre mest mulig planlagt vedlikehold. Riktig planlegging av vedlikeholdet vil totalt sett gi lavere vedlikeholdskostnader.

Styret har foreløpig kartlagt følgende og estimert hvilket år det bør vurderes tiltak/innhentes tilbud. Dette er en kontinuerlig oppfølging og bør gjennomføres hvert kvartal

2025

Rens av ventilasjonskanaler
Bakgrunn: Støv/forurensing i kanalene/anlegget kan påvirke innemiljøet negativt. Og øke brannfaren, se forskrift om brannforbygging §9.
SINTEF anbefaler rens av ventilasjon hvert 5. år mens Norges Astma og Allergiforbundet anbefaler rens hvert 3. år.
Antatt kostnad: kr: 85 000 (pris 2024)
Status: Utført i 2016 og bestilt utført februar 2025

Skade på puss og løs maling gavl 21 a
Årsak: Ikke kjent
anbefalt utbedring: Fjerne all løs puss, tørke og deretter pusse/male på nytt
Kostnad: ?
Status: Må utbedres i 2025 for å forhindre følgeskader

Skade på puss og løs maling beslag balkonger
Årsak til skaden er todelt:
Beslaget har ikke treplate/papp mellom puss/beslag. Det legger seg kondens i underkant av beslaget og dette drypper deretter ned på betong som ligger åpen (under beslag). Fuktigheten trekker inn i pussen og på baksiden av malingen for deretter å løsne over tid. Konsekvenser hvis fuktighet får trekke ned i betongen og inn i armeringsjern kan på sikt bli store. Dette er et kjent problem for bygninger av vår tidsepoke og med valgt løsning på beslag.
Før var det kalde vintre og kondens var dermed ikke et så stort problem som det er nå. Vintrene kan nå være +10 den ene dagen med regn og – 5 med snø dagen derpå.

Anbefalt utbedring:
Demontere alle beslag og glass på balkongene.
Pusse topp balkongfront med diffusjons åpne puss, påføre to strøk diffusjonsåpen maling, montere finerplate med papp over. Nytt beslag og remontere glass.

Antatt kostnad:
Ca 17 000,- inkl. mva pr. balkong inkl. arbeider og materialer forutsatt alle utført samtidig.
Ca 20 – 25 000 inkl. mva ved grupper på 6 om gangen
Vi forventer prisøkning i 2025

Følgende balkonger er under vurdering om bør gjennomføres utført i 2025, både av HMS hensyn, men også fare for følgeskader.
Styret innhenter pris i februar for mulig utbedring av 6 balkonger i nr 21b i 2025.
Borettslaget har ikke økonomi til tiltaket med mindre økning i felleskostnader/låneopptak



Følgende balkonger er utbedret markert med rødt (se bilde under) Status: 6 balkonger i nr 21 a .



Utbedring av avvik EL Kontroll og elektro-termografering

Bakgrunn: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. Styret har i den forbindelse fått gjennomført kontroll av fellesarealer, samt elektro-termografering av hovedtavlene.

Status: Alle TG2 avvik utbedret. Gjenstår kun følgende TG1 avvik:

- Anbefales å bytte gamle lamper i alle fire blokker til LED lamper
- Anbefaler å skifte gamle kabler til tørkeskap i alle fire blokker. Er vanskelig tilgjengelig og kan medføre at tørkeskapene ikke responderer på nye kabler.
- Oljefylt inntakskabel lekker i nr 17 og 21

Vinduer fellesvaskerier 15,17,21 og 23

Bakgrunn: Det er konstatert at vinduene er gamle og flere er vanskelige å lukke. Medfører et betydelig varmetap og høyere forbruk av strøm/kostander.

Antatt kostnad: 320 000,-

Status: 3 vinduer i fellesvaskeriet nr 15b skiftet i 2024.

2 kjellervinduer i 21 a gavl må skiftes i 2025 grunnet råte

2025/2026

Asfaltering

Bakgrunn: Området mellom 23 og grøntareal har betydelige skader i asfalt grunnet telehiv over flere år

Antatt Kostnad: ?

Status: Styret innhenter tilbud i 2025/2026 og vurderer når dette må komme til utførelse.

Vedlikehold utvendig kledning 21 c

Bakgrunn: Forebyggende. Utvendig kledning ble malt i 2016 og forventet levetid på utført vedlikehold er 10 år

Antatt kostnad: Totalt ca kr: 30 000,- inkl. mva (priser 2022)

Status: Styret innhenter tilbud i 2025/2026

Vinduer 15 a og b loft

Bakgrunn: I forbindelse med brannutrykning januar 2022 ble det avdekket at vinduene var utette. Det er foretatt midlertidig tekking, men må byttes på sikt (2025/2026)

Antatt kostnad: Mottatt tilbud på kr: 98 000,- inkl. mva (2022)

Status: Avventes da det ikke er kritisk pr. d.d

2027

Røranlegg kjeller (4 blokker)

Bakgrunn: Det ble i 2017 foretatt en tilstandsrapport over stengeventiler/rørstrekk i kjeller av rørlegger Ingar Ronde.

Røranlegget i Volvat Borettslag er gammelt, og det har vært i bruk mye lenger enn det som ble beregnet som minimum levetid da det ble bygget.

Kartleggingen avdekket behov for utskiftning av stengeventiler, flytting av stengeventiler og evt. nye rørstrekk. Defekte og gamle stengeventiler/kraner er byttet og merket i 4 blokker i 2024 Gjenstår nye rørstrekk
Status: Utskiftning av rørstrekk avventes da det ikke er på kritisk linje.

2029

Kronesikring lindetrær (HMS)
Bakgrunn: Kronesikring av lindetrær vest for nr 21 og 23.
Status: Ble utført i 2020
Dette må sjekkes av arbonist minst hvert 10 år og evt. byttes.
Styret må i 2029 engasjere arbonist for vurdering og evt. utbedring av funn.
Antatt kostnad: Kr 50 000 – 75 000 (2023)
Bakgrunn: Anbefalt vedlikehold

Rens av ventilasjonskanaler
Bakgrunn: Støv/forurensing i kanalene/anlegget kan påvirke innemiljøet negativt. Og øke brannfaren, se forskrift om brannforbygging §9.
SINTEF anbefaler rens av ventilasjon hvert 5. år mens Norges Astma og Allergiforbundet anbefaler rens hvert 3. år.
Antatt kostnad: Pris i 2025 kr: 85 000 – tilbud må innhentes.
Status: Utført i 2025

2030

Rehabilitering fasade (4 blokker)
Bakgrunn: Fasadene ble rehabilitert i 2003. Antatt levetid er mellom 25 – 30 år.
Status: Styret bør i 2030 innhente tilbud på rehabilitering av fasader.

2032

Skifte tak på 15,17, 21 og 23
Bakgrunn: Vedlikehold utført i 2020 bidrar til at dette arbeidet kan utsettes, men på sikt (10 år frem i tid - 2033) bør takene vurderes rehabilitert. Antatt levetid på tak er fra 40 – 60 år.
Status: Styret har innhentet (2022) foreløpig tilbud for å et estimat for vedlikeholds behovet fremover. Tilbud på rehabilitering tak bør innhentes i 2032
Kr: 6 400 000,- inkl mva for 4 blokker (pris 2022)

2034
Rens av ventilasjonskanaler
Bakgrunn: Støv/forurensing i kanalene/anlegget kan påvirke innemiljøet negativt. Og øke brannfaren, se forskrift om brannforbygging §9.
SINTEF anbefaler rens av ventilasjon hvert 5. år mens Norges Astma og Allergiforbundet anbefaler rens hvert 3. år.
Antatt kostnad: Pris i 2025 kr: 85 000 – tilbud må innhentes på nytt
Status:

Ikke krav eller på kritisk linje, men kan vurderes hvis økonomien i Borettslaget tillater dette:

Trappegelender i 23b
Bakgrunn: Nåværende trappelender i oppgangen er installert for å ivareta trappeheis. Trappeheisen er ødelagt og kan ikke brukes.
Trappeheis demonteres sammen med rekkverk og nytt tidsriktig rekkverk monteres.
Kostnad: Pris må innhentes
Status: Avventes til økonomien i Borettslaget er bedre

Ringeklokker (utenfor den enkelte inngangsdør til boligen)
Bakgrunn: I forbindelse med oppgradering av callinganlegg i nr 23 (2024) ble det også konstatert flere ringeklokker som er slitne. Det er anbefalt å skifte til Elko knapper.
Kostand: Ca 50 000,- for 79 andeler.
Status: Styret anser ikke at dette er kritisk linje og må avventes til økonomien tillater det. I mellomtiden må man bruke gammel metoden: Banke på eller montere ny selv.

Montere trinn for adkomst til brannstige i nr. 15 og 17
Bakgrunn: Dette er ikke et krav, men kan lette adkomst til brannstige for nr 15 og 17.
Antatt kostnad: Totalt ca kr: 100 000,- inkl. mva (2022)
Status: Avventes da det ikke er et krav

Badstueovn i nr 23.
Bakgrunn: I stykker
Antatt kostand: Kr 65 000,- tilbud innhentet i januar 2024
Status: Avventes til økonomien i Borettslaget er bedre

Tørkeskap i nr 23
Bakgrunn: 1 av 4 skap i stykker
Antatt kostand: Tørketrommel 30 – 50 000,-
Status: Pt. ikke funnet løsning på reparasjon, hvis flere går i stykker må det vurderes innkjøp av tørketrommel

VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**458 381**	**607 182**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 894 376	-3 495
Tilbakeføring av avskrivning	13	200 562	135 250
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-70 125	-540 750
Tillegg for nye langsiktige lån	15	6 800 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	15	17 921 936	15 597 596
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-15 793 430	-15 337 402
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**164 567**	**-148 801**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**622 948**	**458 381**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	837 089	1 023 758
Kortsiktig gjeld	-214 141	-565 377
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**622 948**	**458 381**

VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 045 403	4 107 126	4 165 000	4 854 000
Andre inntekter		0	8 395	348 000	348 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 045 403**	**4 115 521**	**4 513 000**	**5 202 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 625	-17 625	-18 000
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	13	-200 562	-135 250	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 006	-14 166	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-152 903	-145 408	-158 000	-166 000
Konsulenthonorar	6	-51 680	-171 144	-80 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-9 963 752	-940 139	-562 000	-510 000
Forsikringer		-344 849	-275 465	-344 000	-414 000
Kommunale avgifter	8	-767 579	-656 478	-800 000	-924 000
Energi/fyring		-134 371	-123 681	-200 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 411	-261 603	-308 000	-283 000
Andre driftskostnader	9	-583 917	-487 671	-507 500	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 625 654**	**-3 353 629**	**-3 112 125**	**-3 385 000**
DRIFTSRESULTAT		**-7 580 251**	**761 892**	**1 400 875**	**1 817 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 226	9 030	0	0
Finanskostnader	11	-1 327 351	-774 417	-903 000	-1 444 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 314 125**	**-765 387**	**-903 000**	**-1 444 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 894 376**	**-3 495**	**497 875**	**373 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 143 329	-3 495		
Udekket tap		-1 751 047	0		

VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953 665 581, KUNDENR. 5464

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 166 812	24 166 812
Tomt		3 295 474	3 295 474
Andre varige driftsmidler	13	642 563	773 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**28 104 849**	**28 235 286**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		118 158	14 640
Forskuddsbetalte kostnader		11 811	6 937
Driftskonto OBOS-banken		555 014	855 381
Sparekonto OBOS-banken		152 105	146 800
SUM OMLØPSMIDLER		**837 089**	**1 023 758**
SUM EIENDELER		**28 941 938**	**29 259 045**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 300		24 300	24 300
Opptjent egenkapital		0	7 143 330
Udekket tap	14	-1 751 047	0
SUM EGENKAPITAL		**-1 726 747**	**7 167 630**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	25 121 361	16 192 855
Borettsinnskudd	16	5 333 183	5 333 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 454 544**	**21 526 038**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 746	26 116
Leverandørgjeld		102 541	349 600
Påløpte renter		7 944	80 349
Påløpte avdrag		0	37 277
Garasjeregnskap	17	72 000	72 000
Annen kortsiktig gjeld	18	910	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**214 141**	**565 377**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 941 938**	**29 259 045**
Pantstillelse	19	35 333 183	25 333 183
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Volvat Borettslag

Cathrine Knudsen/s/ Christian Mellbye/s/ Cecilie Ann Jenssen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 725 403
Garasje	320 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 045 403**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 006.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 568
Arkitekttjenester, 4b Arkitekter AS	-13 706
SUM KONSULENTHONORAR	**-51 680**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag, Rørfornying	-8 394 232
TT Teknikk, Rørfornying	-66 250
IF, erstatning	98 611
Vinderen Rør, Rørfornying	-265 525
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 627 396**
Drift/vedlikehold bygninger	-761 647
Drift/vedlikehold VVS	-29 005
Drift/vedlikehold elektro	-154 974
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-316 937
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 966
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 320
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-8 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-9 963 752**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-569 947
Feieavgift	-13 328
Renovasjonsavgift	-184 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-767 579**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-56 695
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 128
Datautstyr	-875
Lyspærer og sikringer	-497
Vaktmestertjenester	-215 197
Vakthold	-35 244
Renhold ved firmaer	-242 660
Andre fremmede tjenester	-1 942
Trykksaker	-771
Andre kontorkostnader	-3 447
Telefon u/mva	-5 758
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-3 910
Velferdskostnader	-2 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-583 917**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	12 030
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 196
SUM FINANSINNTEKTER	**13 226**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 327 321
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 327 351**

NOTE: 12
BYGNINGER

Saldo 1.1	24 166 812
SUM BYGNINGER	**24 166 812**

Tomten er kjøpt.
Gnr.37/bnr.232, 234, 237, 238 og 239.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2023	502 500	
Tilgang 2024	50 000	
Avskrevet i år	-55 250	
		497 250
Ladestasjon		
Tilgang 2023	405 750	
Tilgang 2024	20 125	
Avskrevet tidligere	-135 250	
Avskrevet i år	-145 312	
		145 313
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**642 563**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-800 000	
Nedbetalt tidligere	63 740	
Nedbetalt i år	37 763	
		-698 497
Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-15 597 596	
Nedbetalt tidligere	141 001	
Nedbetalt i år	15 456 595	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-17 921 936	
Tillegg 2024	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	299 072	
		-24 422 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 121 361**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-5 333 183
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 333 183**

NOTE: 17
GARASJEREGNSKAP

Drift/Vedlikehold	-72 000
SUM GARASJEREGNSKAP	**-72 000**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-910
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-910**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 333 183
Pantelån	25 121 361
	30 454 544

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

Bygninger	24 166 812
Tomt	3 295 474
TOTALT	**27 462 286**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VOLVAT BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VOLVAT BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

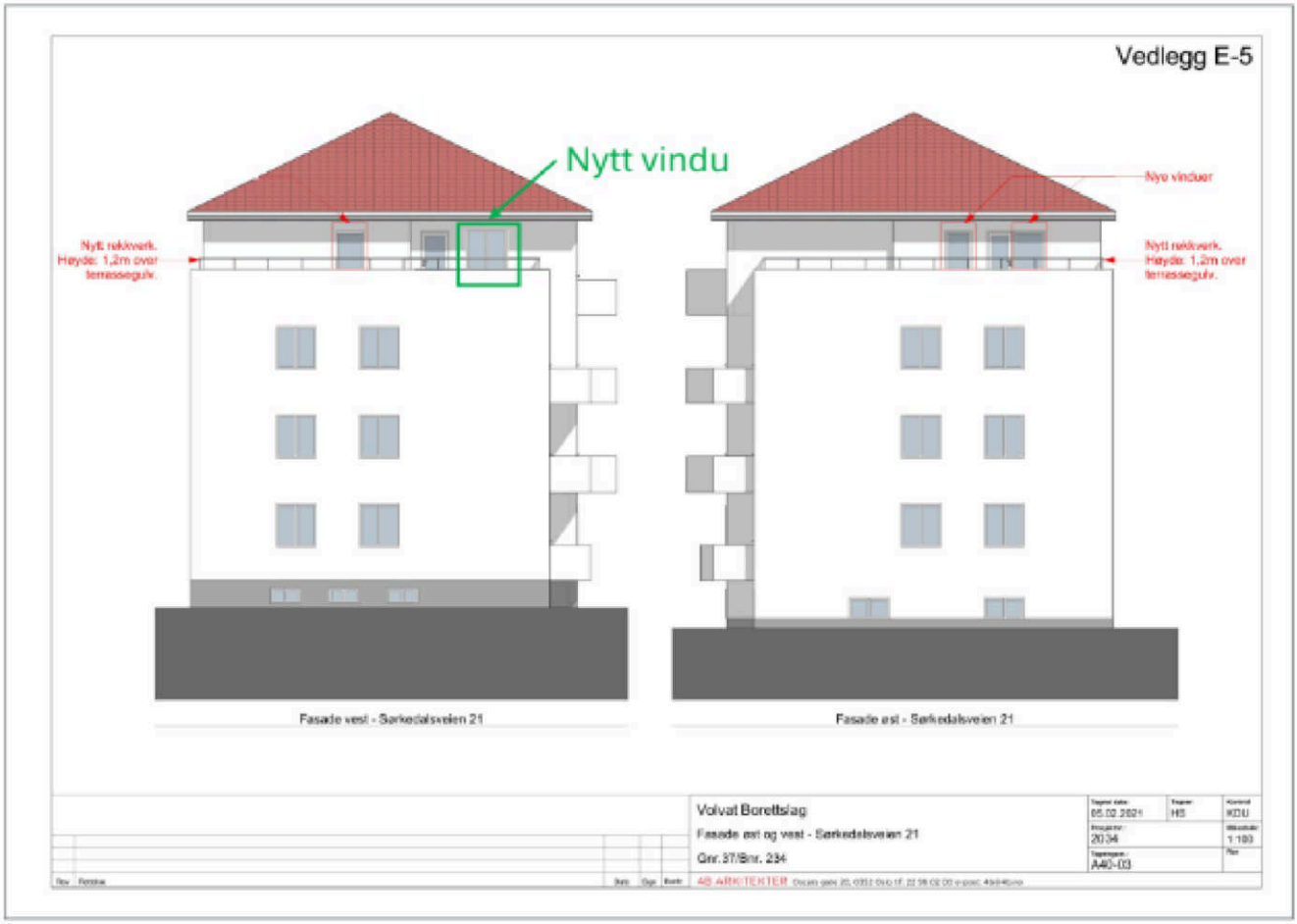
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5FTFH-6ZHBE-TE7KQ-X30CA-5OBE1-4C78U


Vedlegg E-5
Nytt vindu
Nytt rekkverk.
Høyde: 1,2m over
terrassegulv.
Nye vinduer
Nytt rekkverk.
Høyde: 1,2m over
terrassegulv.
Fasade vest - Sørkedalsveien 21
Fasade øst - Sørkedalsveien 21
Volvat Borettslag
Fasade øst og vest - Sørkedalsveien 21
Gnr.37/Bnr. 234
05.02.2021
HS
KDU
2034
1:100
A40-03
AB ARKITEKTER

Individuell oversikt		Beregning		
seksjonsnr.	Felleskostnad	Vedlikeholdsfond	Ny totale FK	Økning %
1	4 849	242	5091	5,00 %
2	5 027	251	5278	5,00 %
3	4 849	242	5091	5,00 %
4	5 027	251	5278	5,00 %
5	4 849	242	5091	5,00 %
6	5 027	251	5278	5,00 %
7	4 580	229	4809	5,00 %
8	5 027	251	5278	5,00 %
9	5 027	251	5278	5,00 %
10	5 027	251	5278	5,00 %
11	5 387	269	5656	5,00 %
12	5 027	251	5278	5,00 %
13	5 387	269	5656	5,00 %
14	5 027	251	5278	5,00 %
15	5 387	269	5656	5,00 %
16	4 849	242	5091	5,00 %
17	5 027	251	5278	5,00 %
18	4 849	242	5091	5,00 %
19	5 027	251	5278	5,00 %
20	4 849	242	5091	5,00 %
21	5 027	251	5278	5,00 %
22	4 580	229	4809	5,00 %
23	5 027	251	5278	5,00 %
24	5 027	251	5278	5,00 %
25	5 387	269	5656	5,00 %
26	5 387	269	5656	5,00 %
27	5 027	251	5278	5,00 %
28	5 387	269	5656	5,00 %
29	5 027	251	5278	5,00 %
30	5 387	269	5656	5,00 %
31	6 071	304	6375	5,00 %
32	3 233	162	3395	5,00 %
33	5 473	274	5747	5,00 %
34	6 071	304	6375	5,00 %
35	3 233	162	3395	5,00 %
36	5 747	287	6034	5,00 %
37	6 071	304	6375	5,00 %
38	3 152	158	3310	5,00 %
39	5 747	287	6034	5,00 %
40	1 709	85	1794	5,00 %
41	3 500	175	3675	5,00 %

42	5 747	287	6034	5,00 %
43	5 896	295	6191	5,00 %
44	4 398	220	4618	5,00 %
45	6 071	304	6375	5,00 %
46	5 896	295	6191	5,00 %
47	4 398	220	4618	5,00 %
48	6 071	304	6375	5,00 %
49	5 896	295	6191	5,00 %
50	4 398	220	4618	5,00 %
51	6 071	304	6375	5,00 %
52	5 896	295	6191	5,00 %
53	6 071	304	6375	5,00 %
54	6 071	304	6375	5,00 %
55	3 233	162	3395	5,00 %
57	5 747	287	6034	5,00 %
58	3 233	162	3395	5,00 %
59	5 747	287	6034	5,00 %
60	6 071	304	6375	5,00 %
61	3 233	162	3395	5,00 %
62	5 747	287	6034	5,00 %
63	1 709	85	1794	5,00 %
64	3 500	175	3675	5,00 %
65	5 747	287	6034	5,00 %
66	5 896	295	6191	5,00 %
67	4 398	220	4618	5,00 %
68	6 071	304	6375	5,00 %
69	5 896	295	6191	5,00 %
70	4 398	220	4618	5,00 %
71	6 071	304	6375	5,00 %
72	5 755	288	6043	5,00 %
73	4 398	220	4618	5,00 %
74	6 071	304	6375	5,00 %
75	5 896	295	6191	5,00 %
76	4 670	234	4904	5,00 %
77	1 709	85	1794	5,00 %
78	4 274	214	4488	5,00 %
79	4 308	215	4523	5,00 %
80	6 071	304	6375	5,00 %
81	5 387	269	5656	5,00 %
82	5 027	251	5278	5,00 %

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.25
Selskapsnummer: 5464 **Selskapsnavn:** VOLVAT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Jan Bøler velges

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Digital løsning for gjesteparkering

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Innføre digital løsning for gjesteparkering med vilkår lagt frem i saksfremstillingen

☐ Opprettholde dagens ordning med gjesteparkeringslapper med gyldighet i 24 t og på samme vilkår som dagens ordning.

Sak 7 Oppdatering av avtalevilkår for beboerparkering

Vedtektene revideres som fremstilt i saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Revidering av garasjevedtekter §11

Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Innsettelse av ekstra vindu i andel 55

Årsmøtet godkjenner innsettelse av ekstra vindu i andel 55 med de forutsetninger som fremkommer av saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Opprettelse av vedlikeholdsfond

Det innføres vedlikeholdsfond og vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstiilingen. Økningen med 5% vil tre i kraft fra 01.11.2025

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Cecilie Ann Jenssen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Jan Birger Bøler

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VOLVAT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953665581
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 11:00 til 16. mai kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Dokken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Jan Bøler foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Bøler velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Styrets innstilling
Styret informerer om at at regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr: -8 894 376.

Dette skyldes prosjekt rørfornying som ble lånefinansiert, derav avviket.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Digital løsning for gjesteparkering

Fremmet av: Andel 38 - Victoria Kristin Aannestad

Saken handler om gjesteparkering. I dag har borettslaget en løsning med lapper hvor man fyller ut leilighetsnummer, dato og tidspunkt. Parkeringslappen har så en varighet på 24 timer. Om gjesten skal parkere over et døgn må man fylle ut en ny lapp som så er gyldig i et nytt døgn. Jeg opplever denne løsningen som tungvint. Jeg ønsker en digital løsning.

En jeg kjenner bor i et annet borettslag i Oslo som også benytter P-service. Dette borettslaget har en digital løsning hvor gjestene kan stå inntil tre døgn. En digital løsning vil være enklere for både beboer, gjest og styret i borettslaget. Man slipper fylle ut en lapp manuelt, man slipper å gå fram og tilbake til bilen med lappen, det vil være en fordel å slippe løse lapper, man behøver ikke å be styret om lapper og styret slipper å bruke tid og ressurser på å lage og levere ut lapper i postkassene til beboerne. En digital løsning er rett og slett mer praktisk for alle.

Jeg har selv opplevd at en gjest har fått bot siden parkeringsselskapet mente lappen ikke var tydelig nok utfylt, men når jeg klagde fikk jeg heldigvis slettet bota. Det skaper frustrasjon og det tar tid å diskutere med parkeringsselskapet.

Istedenfor papirlapper innføres det en digital løsning hvor det er mulig at gjesten kan parkere inntil tre døgn.

Styrets innstilling
I utgangspunktet faller organisering av gjesteparkering innunder styrets mandat jmfr. vedtektene

§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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Dette innebærer at styret kan bestemme organisering av gjesteparkering uten at dette skal godkjennes av generalforsamlingen, for å kunne endre dette mandatet må det fremmes forslag om at organisering av gjesteparkering ikke hører innunder styrets mandat/arbeid.

Styret mener at det er en prinsipiell viktig avgjørelse og anbefaler at i saken digital løsning for gjesteparkering avgjøres dette av generalforsamlingen med krav til flertall: 50 %

Styrets kommentar til forslagstillers forslag:

Parkeringsbestemmelsene kan oppleves som strikte, men det er med det formål at flest mulig skal få benytte seg av vårt felles gode – gjestparkering for gjester/håndverkere/familie. Historisk har det dessverre vært mange uregelmessigheter rundt gjesteparkering og det har tidligere medført at mange ikke har kunnet finne ledig parkering ved besøk i Borettslaget. Flere andelseiere delte ut gjesteparkeringslapper til venner og familie som kunne benytte lappene når de hadde behov for å parkere på Majorstuen uten at de var besøk hos andelseier. Det har også vært flere eksempler på biler som ble parkert med gjesteparkeringslapp kl 0800, bileier spaserte ut av området og kom tilbake kl 1600 (gratis parkering for utenforstående når man er på jobb).

Forholdene ovenfor har bedret seg betydelig etter at man innførte kun en andel kan benytte en parkeringsmulighet for gjester/håndverkere om gangen og fokus på at gjesteparkering er for gjester på besøk.

Vi forstår at det også kan oppleves rigid at parkeringsselskapet er nøye med hvordan det er påført dato/klokkeslett og andelsnr. Grunnen til dette er andelseiere som har gitt ut gjesteparkeringslapper til venner og familie og som etter endt bruk av lappen endret dato for å kunne parkerer ved en senere anledning, dette uten at andelseier som hadde levert ut lappen nødvendigvis hadde kjennskap til uærligheten.

Borettslaget har avtale med P-service om at deres betaling for å sjekke om noen er feilparkert er bøtene som blir gitt. No cure – no pay.

Hvordan fungerer digital løsning:

Vi har vært i kontakt med P-service og fått følgende informasjon.

· WEB basert løsning

· Systemet brukes av mange p-selskaper og det er ikke mulig å tilrettelegge for en individuell løsning for Volvat Borettslag dvs f.eks. endre fast tid i systemet som er 6 timer til f.eks 8t og 3 døgn til to eller tilsvarende.

· Systemet er bygget opp på følgende måte:

- Gjesteparkering registreres med enten 6t eller 3 døgn.

- Etter 6t kan man registrerer parkering for 6t på nytt for samme reg. nr, men etter 3 døgn er det karantene på to døgn før man kan registrerer gjesteparkering på samme reg. nr.

- Registrerer man 3 døgn vil det etter 3 døgn være karantene på to døgn før andelen på nytt kan registrere gjesteparkering på samme reg.nr for 3 døgn eller 6.timer.

· Hver enkelt andel får brukernavn og passord til WEB løsning og hvor gjesteparkering skal registreres av den enkelte andelseier innen 10 minutter etter parkering.

· Volvat Borettslag har to andeler som ikke har samtykket til digital kommunikasjon og i deres tilfelle vil de hvis det blir vedtatt digital løsning få utlevert p-kort fra p-service som kan benyttes som gjesteparkering med samme karantene begrensninger.

· Godkjent beboerparkering (årlig) godkjennes og registreres fortsatt av styret og iht. gjeldende praksis/beboervilkår.

Konsekvenser med bytte til digital løsning:

· Alle skilter (4 stk) som omhandler gjesteparkering på området må skiftes ut – kostnad ca kr: 10 000,- inkl. montering.

· Gjesteparkeringslapper utgår i sin helhet, årlig besparelse kr: 2 000,-

· Andelseier er selv ansvarlig for å registrere korrekt parkering og trenger ikke å være avhengig av å få gjesteparkeringslapper av styret. Alle klager vedr. bøter må rettes direkte til P-Service og ikke til styret.

· Det vil ikke være mulig å benytte gjesteparkeringslapper som «nødløsning» hvis man f.eks har glemt brukernavn/passord eller andre forhold som gjør at man ikke får registrert i systemet.

· Systemet er ikke tilrettelagt for gjesteparkering uten karantene og det betyr f.eks.:

- Håndverkere som skal jobbe en hel arbeidsdag og som før benyttet gjesteparkeringslapp i 24 t kan kun stå i 6 timer før det må registreres på nytt eller bli registrert for 3 døgn, etter 3 døgn er det karantene på to døgn for samme reg.nr.

- Håndverkere som f.eks pusser opp bad/kjøkken eller andre tiltak man vet tar lang tid vil kunne stå i 3 døgn, men deretter er det karantene på samme reg. nr i to døgn før man på nytt kan bli registrert for 3 døgn.

· Risikoen for misbruk kan bli høy og krever at andelseiere er lojale mot ny løsning. I motsatt fall kan det bety mere parkering på området for gjesteparkering som igjen gjør det vanskeligere å få plass.

· Ny ordning betyr at en andelseier i prinsippet kan legge inn 10 parkeringer for 10 ulike reg. nr på samme tid (6t eller 3 døgn). Dette igjen medfører at gjeldende prinsipp om kun en parkering pr. andel utgår.

· Registrering foregår via felles brukernavn/passord. Det er ikke indv. passord pr. andel og det er derfor lett å misbruke ordningen med å utlevere brukernavn/passord til venner/familie/håndverkere.

· Styret har ingen mulighet for å kontrollere evt. ny ordning med gjesteparkering – i dag har vi en form for kontroll ved at vi vet hvor mange gjesteparkeringslapper som blir delt ut til hver andel, samt det faktum at det kun er tillatt (og kontrolleres av P-service) kan benyttes en lapp pr. andel om gangen. Det er heller ikke mulig å kontrollere om andelseiere gir ut brukernavn/passord til andre som kan benytte seg av ordningen.

· Hvis ordningen misbrukes og det blir vanskelig å få gjesteparkeringsplass kan ikke styret gjøre noe med dette umiddelbart, utover å iverksette prosess med å gå tilbake til gammel ordning med de konsekvenser det medfører både praktisk og økonomisk.

Styret ønsker hverken å støtte eller fraråde forslaget om digital løsning, men mener at dette må være opp til generalforsmalingen å selv ta stilling til og vil være lojale til den beslutning som vedtas.

Vilkår knyttet til forslag 1 om innføring av digital løsning:

· WEB basert løsning

· Gjesteparkering registreres med enten 6t eller 3 døgn.

- Etter 3 døgn er det karantene på to døgn før andelen på nytt kan registrere gjesteparkering for 3 døgn. Systemet er ikke tilrettelagt for gjesteparkering uten karantene. I motsatt fall kunne hver enkelt beboer legge inn gjesteparkering på samme reg. nr for lange perioder (samme som beboerparkering) og det er ikke intensjonen med mulighet for gjesteparkering.

· Hver enkelt andel får brukernavn og passord til WEB løsning og hvor gjesteparkering skal registreres av den enkelte andelseier innen 10 minutter etter parkering.

Det er kun andelseier eller registrert leietaker (ikke kortidsleie/Airbnb) som kan benytte ordningen, hvis det blir oppdaget misbruk medfører dette retten til godkjent beboerparkering og retten til digital løsning for andelen.

· Volvat Borettslag har to andeler som ikke er digitale bruker og i deres tilfelle vil de hvis det blir digital løsning få utlevert p-kort fra p-service som må benyttes for gjesteparkering med samme karantene begrensninger.

· Godkjent beboerparkering (årlig) godkjennes og registreres fortsatt av styret og iht. gjeldende praksis/beboervilkår.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Innføre digital løsning for gjesteparkering med vilkår lagt frem i saksfremstillingen
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Opprettholde dagens ordning med gjesteparkeringslapper med gyldighet i 24 t og på samme vilkår som dagens ordning.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **33**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppdatering av avtalevilkår for beboerparkering

Betinget at sak 6 godkjennes med digital løsning, krever dette endring av avtalevilkår for beboerparkering. Denne saken kommer kun til anvendelse om sak 6 godkjennes med digital gjesteparkering.

Avtalevilkår for beboerparkering revideres:

§4

§4 Ved misbruk av ordningen medfører dette at registreringsnummer slettes og at beboerparkering ikke vil kunne benyttes i inneværende år. Misbruk vil også føre til at utlevering av gjesteparkeringsbevis vil bli redusert eller avsluttet etter styrets skjønn.

endres til:

§4 Ved misbruk av ordningen medfører dette at registreringsnummer slettes og at beboerparkering ikke vil kunne benyttes i inneværende år. Misbruk vil også føre til at godkjenning av digital løsning for gjesteparkering avsluttes etter styrets skjønn.

§5

§05. Kommunal/offentlig hjemmesykepleie/hjemmehjelp med bil som viser at de er kommunale/offentlige kan parkere uten registrert beboerparkering eller bruk av gjesteparkeringsbevis.

endres til:

§05. Kommunal/offentlig hjemmesykepleie/hjemmehjelp kan parkerer uten registrert beboerparkering eller registrert digital løsning for gjesteparkering. Private aktører med bil med logo for privat hjemmesykepleie/hjemmehjelp må ha tjenestebevis fremlagt i frontruten.

§8

§08. Det er kun anledning å benytte 1 gjesteparkeringsbevis om gangen pr. andel. Andeler som ikke respekterer dette, vil bli i lagt parkeringsbot og dette vil gjelde bil med det seneste klokkeslett anført

Slettes som følge av det ikke finnes mulighet å kontrollere dette med digital løsning

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene revideres som fremstilt i saksfremstillingen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Revidering av garasjevedtekter §11

Dagens vedtekter §11 Elbillading, Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjene.

Det er i 8 av 23 garasjer installert elbil lader og i disse 8 garasjer er det tillatt å lade. Dette forutsetter inngåelse av abonnement.
Styret foreslår å endre vedtektene så de beskriver dagens situasjon.

Forslag til vedtak:

§ 11 Elbilading endres til: Det er kun tillatt å lade elbiler i de garasjer hvor det er montert elbil lader. I øvrige garasjer er det ikke tillatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Innsettelse av ekstra vindu i andel 55

Fremmet av: Andel 55 - Lars Ravndal og Sara Øvergaard Gundhus

Vi har følgende sak vi ønsker behandlet av årsmøtet 2025: "Installere vindu ved siden av terrassedør ut mot privat takterrasse. Se vedlagt fasadetegning med plassering av nytt vindu.

Andel nr. 55 er ansvarlig søker/tiltakshaver for søknadsprosess, kostnader, utførelse og evt. følgeskader i egen bolig og bygningen som oppstår som følge av innsettelse av ekstra vindu. "

Rød markering viser dagens situasjon. Grønn markering nytt forslag. (se vedlegg til saken).

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget da det harmonerer visuelt bedre med gavl fasade nr. 23b, men det forutsetter at andel nr. 55 er ansvarlig søker/tiltakshaver for søknadsprosess, kostnader, utførelse og evt. følgeskader i egen bolig og bygningen som oppstår som følge av innsettelse av ekstra vindu.

Andel 55 får tillatelse til å sette inn ekstra vindu i andel under følgende forutsetning:

Dokumentasjon på at det er kontrollert av bygningskyndig opp mot bærekonstruksjon at vindu kan innsettes sendes Borettslaget v/styret før søknadsprosess iverksettes.
Andelseier er søker/tiltakshaver for søknadsprosess, kostnader, utførelse og evt. følgeskader i egen bolig og bygningen som oppstår som følge av innsettelse av ekstra vindu. Godkjenning av tiltaket hos PBE sendes Borettslaget v/styret før tiltaket gjennomføres.

Dokumentasjon på at tiltaket er gjennomført iht. gjeldende forskrifter sendes Borettslaget v/styret når tiltaket er ferdig.

Ved godkjennelse av saken og innsettelse av nytt vindu vil det medføre utvidet ansvar for andel 55, og evt. skader eller følgeskader som beviselig er knyttet til tiltaket vil ikke kunne dekkes av Brl. Forsikring

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner innsettelse av ekstra vindu i andel 55 med de forutsetninger som fremkommer av saksfremstillingen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Opprettelse av vedlikeholdsfond

Hvert år avsettes det til kostnader i Borettslagets budsjett til drift og vedlikehold av Borettslaget. Styret ser nå ett behov for å planlegge for fremtiden, og allerede nå starte og forberede seg på det som kommer av større prosjekter og potensielle krav fra myndighetene.

Styret ønsker i den forbindelse å opprette et vedlikeholdsfond som skal spesifikt gå til større vedlikeholdsutgifter som kommer i fremtiden. Dette vil være en separat sparekonto hvor midlene som avsettes kun vil kunne benyttes etter vedtak på årsmøtet. Med andre ord, vedlikeholdsfondet kan kun benyttes til spesifikt vedlikehold som er bestemt av årsmøtet. Det må følgelig være klare vedtak om at vedlikeholdsfondet skal benyttes som finansiering.

Styrets forslag til innkreving vil være 5% av de månedlige felleskostnadene som kreves inn. Det vil si, at når de ordinære FK justeres med KPI eller økes, vil også innkrevet total til vedlikeholdsfondet øke. Fullstendig oversikt over hvordan dette vil påvirke hver enkelt seksjon følger i vedlegget til saken.

Dette vil utgjøre ca. 20 226,- i mnd. som tilsvarer ca. 242.710,- i året. til avsetning i fondet.

Følgende paragraf legges til i vedtektene:

§6-4 Vedlikeholdsfond
Årsmøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves månedlig pålydende 5% av kategorien felleskostnader.
Vedlikeholdsfondet kan kun benyttes til spesifikt vedlikehold som er bestemt av årsmøtet.

Vi håper alle andelseiere er positive til et vedlikeholdsfond slik at vi kan ha en bærekraftig, forutsigbar og trygg økonomi i årene som kommer.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innføres vedlikeholdsfond og vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstiilingen.
> Økningen med 5% vil tre i kraft fra 01.11.2025
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder: Cathrine Knudsen (ikke på valg)

Styremedlem for en ny periode på 1 år: Cecilie Ann Jenssen

Styremedlem: Christian Mellbye (ikke på valg)

Som valgkomite foreslås: Jan Birger Bøler

Begrunnelse for innstillingen:

I år er det kun ett medlem av det sittende styret som er på valg. Det gjelder mangeårig styremedlem Cecilie Jenssen, som på ny, i den situasjonen som vårt borettslag befinner seg i, sier seg villig til å ta ett år til. Som dere alle derved forstår, står ikke kandidater i kø for å melde sin interesse for å påta seg et slikt nødvendig og påkrevet verv, det på tross av mange oppfordringer over tid fra valgkomiteens side.

En grundig og samvittighetsfull beskrivelse av status og utfordringer er gitt i styrets skriv av 4. mars i år på VIBBO (tittelen er «Vennlig påminnelse fra styret»). Dette bør selvsagt alle beboere og andelseiere ha lest og

tatt inn over seg! Her påpekes det igjen at det er nødvendig for oss alle å ikke belaste styret i tide og utide med spørsmål om forhold hvor det allerede ligger informasjon og/eller svar på VIBBO. Det er videre beskrevet en betydelig arbeidsmengde i året som har gått, også med nødvendig innsats på dagtid, noe som selvsagt er ugunstig i f.t. den enkeltes arbeidssituasjon. Styret går også inn for at styrehonoraret ikke økes, noe vi alle skal sette pris på, gitt borettslagets økonomiske utfordringer i tiden fremover. Men det signaliseres også at det heretter i større grad vil settes bort nødvendige oppgaver, som innebærer tilstedeværelse på dagtid, til eksterne partnere, noe som vil være høyst forståelig!

Avslutningsvis vil vi berømme og takke styret for det samvittighetsfulle og omfattende arbeidet som er gjennomført i året som er gått og samtidig ønske lykke til i kommende periode!

Dato 02.04.2025

I valgkomiteen for Volvat Borettslag,

Jan Birger Bøler

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Ann Jenssen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Ann Jenssen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Birger Bøler (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Birger Bøler

Vedtekter for

Volvat Borettslag Org. nr. 953665581
Vedtatt på ordinær generalforsamling 31.10.1989

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 12.11.1990
Sist endret på ordinær generalforsamling 02.04.1998
Sist endret på ordinær generalforsamling 17.04.2002
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 02.12.2004
Sist endret på ordinær generalforsamling 13. mars 2006.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 26.03.2012
Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2012
Sist endret på ordinær generalforsamling 15.05.2014
Sist endret på ordinær generalforsamling 28.05.2019
Sist endret på ordinær generalforsamling 27.05.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Volvat Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informasjon til styret med antall leietakere og varighet.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Markiser kan kun monteres etter bestemte retningslinjer retningslinjer som inkluderer plassering, farge og type. Disse fås ved henvendelse til styret.

(4) Det er ikke tillatt å bryte etasje/brannskillene (gjennomføring av rør etc.) grunnet brannsikkerhet. Dette innbefatter at installering av varmtvannsberedere i lofts- og kjellerboder er forbudt. Slikt utstyr skal være i egen bolig. Hvis brannceller skal brytes, kreves tillatelse både fra plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune og styret i 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, servanter, dusjkabinett, badekar, apparater og innvendige flater. Våtrom/kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap o.a frem til borettslagets felles rør/avløp og hovedledninger/inntak fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer, entrédør, vinduer og balkong/terrassedør. Entrédør, vinduer og balkong/terrassedør skal være i samsvar med gjeldende retningslinjer. Disse fås ved henvendelse til styret.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarslere og slukkeutstyr i andelen, samt at det foretas nødvendig vedlikehold bl.a. at batterier virker og at varsleren(e) virker tilfredsstillende. Alle andeler skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er andelseier som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av brannslokkeutstyret

(10) Det er ikke tillatt å:
- blende ventil på vegg mot sjakt og yttervegg.
- senke tak og dermed stenge for ventil på vegg.
- koble kjøkkenvifte med kanal direkte på ventil mot fasade eller på innvendig lufteluke.
- montere elektrisk vifte på bad.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold (maling) av vinduer og balkong/terrassedør.

(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 hoved ytterdører (plan 1) og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av sluk og varmekabler.

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

5-3 Drift av garasjene

(1) Garasjene (nummer 1 – 23) eies av Volvat borettslag.

(2) Garasjene skal kun brukes til bil, motorsykkel og liknende motorkjøretøy. Andelseier som disponerer garasje, plikter å benytte denne til parkering.

(3) Styret står for fordeling av garasjer. Andelseiere som ønsker å disponere garasje må melde sin interesse til styret.

(4) Det betales en garasjeleie for å dekke alle kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjene. Styret fastsetter leien.

(5) Det er laget egne vedtekter samt en leiekontakt for garasjene. Se disse vedtektene for all informasjon rundt leie og drift av garasjene.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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, eller på annen måte godkjennes elektronisk.

(4) Styret skal sørge for at styremøteprotokoller, innkalling til generalforsamling / protokoll med vedlegg, avtaler, rapporter og korrespondanse med offentlige etater arkiveres iht. arkiveringsnøkkel på Styrerommet innen utløpet av inneværende styreperiode, eller på tilsvarende måte innen samme tidsfrist sørge for at det blir gjort lett tilgjengelig for kommende styrer.

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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier

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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 tjue 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 forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER
I
VOLVAT
BORETTSLAG
Rev. 12.mai 2022

Utearealene:

- Utearealene er til glede og bruk for alle i borettslaget, men lag ikke stier over plenene. Beplantning utover opparbeidede bed skal avklares med styret.
- Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser, jmfr. parkeringsbestemmelser.
- Bruk oppsatte sykkelstativer
- Fugler skal ikke mates hverken fra veranda eller på uteområder da dette tiltrekker seg uønskede skadedyr på området.

Fellesarealene:

- Den som setter opp vinduer og luker i fellesarealene, har også ansvar for å lukke disse.
- Sykkelbodene skal kun brukes til sykler, barnevogner og lignende. Andre personlige eiendeler oppbevares i egen bod.
  Det er ikke tillatt å sette sykler/barnevogner i trappeoppgang, i fellesareal på loft eller i kjeller utenom i nevnte boder.
- Bruk aldri levende lys i kjelleren eller på loftet. Slukk alltid lyset når du forlater kjeller eller loft.
- Dørene til oppganger, kjeller og loft skal holdes låst
- Søppel skal ikke settes i oppgangen; selv for kortere tid.
- Røyking forbudt i fellesarealer innendørs.
- Korttidslagring av diverse utstyr/møbler:
  Alle blokkene har en fellesbod på loftet hvor beboere kan sette ting for korttidsoppbevaring. Nøkkel kan lånes av styret
  Tingene må tydelig merkes med navn/tlf. nr på eier.
- Lofts- og kjellerganger:
  Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i åpne fellesareal på loft og i kjeller.
- Trappeoppganger:
  Det er ikke tillatt å oppbevare ting i trappeoppgang, på trappeavsatser og utenfor egen dør.

Oppbevaring av motorsykkel i egen kjellerbod:

Det er tillatt å oppbevare motorsykkel i egen kjellerbod under følgende forutsetninger:

- Bensintanken må være tømt.
- Man kan ikke utføre reparasjonsarbeid på sykkelen mens den står i kjellerbod på grunn av økt brannfare.

Oppbevaring av gassbeholdere:

- Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjellerareal eller på loft (egen bod eller annet rom) på grunn av fare for gasslekkasje. Slike beholdere må oppbevares under tilsyn.

Vaskeriene:

- Vaskeriene skal kun benyttes i følgende tidsrom

  Mandag til fredag 07:00 til 14:00 og 14:00 til 22:00
  Lørdag og søndag 10:00 – 18:00

  Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse Vasketidene.

  Utenfor vaskeriet henger det en vaskeliste som benyttes til å skrive opp tidspunkt for når man ønsker å bruke vaskeriet.
  Skriv navn og leilighetsnummer

  Det er ikke tillatt å vaske filleryer i vaskemaskinen.
  Tøy med spiler må vaskes i vaskenett.
  Filleryer er en for stor belastning på maskinen, og spiler fra for eksempel brystholdere kan løsne og gjøre at maskinen slutter å virke.

- Brukes kortere vasketid, noter dette på listen slik at andre kan vaske på den gjenstående tiden.

- Vaskeriet skal alltid forlates i en slik stand at det er klart til bruk for nestemann.
  Ting det er viktig å huske:
  - Sørge for at alle flater er rene og fri for søl
  - Slå av tørkeskap
  - Slå av lys
  - Stenge kraner

Badstuene:

- Badstuene i nummer 21 og 23 kan brukes av alle beboere.
- Forlat badstuen slik du ønsker å finne den neste gang du er der.
- Hår i sluket skal fjernes og alt vann må tørkes bort. Luft godt ut etter bruk.
- Badstuene skal brukes som et tilskudd og ikke som et personlig bad.
- Sørg for at alle kraner i er skrudd godt igjen når du går.

Husdyr:

- Hunder skal holdes i bånd på Borettslagets områder.

Ro og orden:

- Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og klokken 06.00. Sjenerende støy (boring, banking etc. skal ikke utføres etter kl 20.00 man – fredag, lørdag ikke etter kl 1800 og ikke tillatt på søndager og helligdager)

- Det er tillatt å grille på balkongene med gassgrill eller elektrisk grill så lenge beboer påser at dette ikke er til sjenanse for naboer og brannsikkerheten ivaretas.
- Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær.

Oppussing:
Når man pusser opp kan dette være en belastning for naboene. Oppussing medfører ofte en god del støy, støv og skitt. Det er derfor viktig at man tar så mye hensyn til omgivelsene som mulig.

- Mandag – fredag er støyende arbeid kun tillatt mellom kl 07.00 – 20.00.
  Lørdag er støyende arbeider kun tillatt mellom kl 09.00 – 18.00.
  Søndag og bevegelige helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeid.
  Støyende arbeid som pigging av gulv/vegger er meget støykrevende for naboer og tillates kun utført mandag – fredag mellom kl 0900 – 1400. Denne type arbeide må varsles særskilt og i god tid før oppstart.
- Heng opp oppslag om støyende arbeid (i begge oppgangene) med informasjon om når og hvor lenge arbeidet vil pågå.
- Sørg for at oppgangen ikke fylles opp med byggematerialer (nye og gamle). Dette er viktig for å ivareta at oppgangen til enhver tid er lett tilgjengelig som rømningsvei
- Sørg for ekstra renhold av oppgang dersom det er nødvendig.
- Avløpsrørene må ikke belastes med skitt fra oppussingen. Dette kan være med på å tette avløpet.
- Dersom oppussingen er av en slik art at den berører bygningsmessige ting (f.eks. røropplegg, ventilasjon, vegger, vinduer og inngangsdør) må du kontakte styret først for å avklare lovligheten av det som kan gjøres.
- Vinduer og verandadører skal ha et utseende og åpnes på samme måte som det som var opprinnelig fra da bygningene ble bygd.
- Inngangsdører til leilighet skal ha fargen «mørk mahogny» og skal være mest mulig lik den opprinnelige døren. Det er viktig at inngangsdøren til leiligheten slår inn i leiligheten og ikke ut i oppgang. En åpen dør skal ikke være til hinder for fri ferdsel i oppgangen. Døren må oppfylle gjeldende brannklassifisering.
- Det er ikke tillatt å montere varmtvannsbereder eller hvitevarer i lofts- eller kjellerbod.

Røykvarslere og brannslokkeutstyr
Andelseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarsler i leiligheten og at det foretas nødvendig vedlikehold bl.a at batteriet virker og at varsleren ellers virker tilfredsstillende.
Alle andeler skal ha manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er andelseier som har ansvar for vedlikehold og utskifting av brannslokkeutstyret i leiligheten.

Vedtatt på generalforsamling 05.05.2008
Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2012
Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2014
Endret på ordinær generalforsamling 27.05.2020
Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2021
Endret på ordinær generalforsamling 12.05.2022

VEDTEKTER FOR GARASJER I VOLVAT BORETTSLAG
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 26.03.2012.
Sist endret på generalforsamling 31.05.2018
Sist endret på generalforsamling 12.05.2022

§1 Formål

Disse vedtektene regulerer bruk og administrasjon av garasjene i Volvat Borettslag. Garasjene eies av Borettslaget og leies ut til beboerne etter reglene fastsatt i disse vedtektene. Garasjene har ingen tilknytning til den enkelte beboers leilighet. Vedtektene kan endres på generalforsamlingen.

§2 Forvaltning

Styret i Volvat Borettslag står for forvaltningen av garasjer i Borettslaget.

§3 Hvem kan leie garasjer

§3.1 Leietager må bo i Volvat Borettslag

Leietager må være eier av en andel i Volvat borettslag. Unntak er definert i §5.3.

§3.2 Leietager må disponere motorkjøretøy.

Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode. Garasjene skal kun brukes til bil, motorsykkel eller liknende motorkjøretøy. Andelseiere som leier garasje plikter å benytte denne til parkering. Borettslaget krever at garasjen skal brukes til leietagers egen bil, motorsykkel eller liknende motorkjøretøy og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute.

Det er ikke anledning til å benytte garasjen til andre biler/motorsykkel eller liknende motorkjøretøy enn sin egen.

§4 Tildeling av garasjeplass

§4.1 Når et leieforhold opphører, ref § 5, vil styret tildele garasjen til den beboer i borettslaget som står øverst på ventelisten. Det betyr at den som har stått lengst på venteliste blir tilbudt leie av den ledige garasjeplassen.

§4.2 Eventuell manglende etterspørsel fra beboere.

Dersom det ikke er stor nok etterspørsel etter garasjeplass blant beboerne vil garasjene bli forsøkt leid ut til eksterne leietagere til markedspris. Eksterne leietagere vil bli sagt opp med 2 måneders varsel dersom styret får en skriftlig henvendelse fra en av borettslagets beboere som ønsker å leie garasjen.

§4.3 En garasje per leilighet.

Det er i utgangspunktet kun tillatt å leie 1 garasje per leilighet. Ved manglende etterspørsel fra beboere, som i § 4.2, vil man kunne leie mer enn 1 garasje. Oppsigelse for garasjer ut over den første garasjen gjelder som for eksterne leietagere definert i § 4.2.

§5 Avslutning av leieforhold

§5.1 Leietagers oppsigelse

Leietager kan si opp leieavtalen med 2 måneders varsel med virkning fra den 1. i måneden etter at skriftlig oppsigelse er mottatt av styret.

§5.2 Fraflytting/salg av andel

Dersom leietageren selger sin andel, vil avtalen for leie av garasje automatisk bli sagt opp.

§5.3 Midlertidig fraflytting/utleie av leilighet

Dersom leiligheten leies ut vil ikke garasjen kunne benyttes av leieboerne. Leieforholdet opphører eller kan leies av leieboer hvis det ikke er venteliste. Leie vil være på like vilkår som i §4.2

Benyttes garasjen av leietagers (andelseiers) egen bil i fraflytting/utleie perioden betaler leietager ekstern pris i denne perioden jfr. §4.2

§5.4 Salg av bil

Dersom leietager selger sin bil vil han være i brudd med § 3.2 og leieforholdet opphører umiddelbart.

§5.5 Ny tildeling etter oppsigelse

Dersom man avslutter garasjeleien vil man måtte gå igjennom samme prosess som alle andre dersom man senere ønsker å leie garasje igjen. Man har dermed ingen fortrinn ved en senere anledning, men følger reglene i § 4.1.

§6 Vedlikehold og bruk av garasjene

I garasjeleien inngår det et vedlikeholdsbeløp som skal dekke alt vedlikehold på garasjene. Vedlikehold av garasjene administreres av styret.

Borettslaget skal holde garasjene i forsvarlig stand. Dersom en andelseier blir kjent med skader, feil eller mangler på en garasje som kan medføre fare for liv eller skade på eiendom plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.
Innvendige og utvendige forandringer av garasjene må på forhånd forelegges styret for godkjenning. Unntatt dette er mindre innredning som oppsetting av hyller, festekroker, etc.
Brennbare væsker skal oppbevares på godkjente beholdere.
Hærverk eller annen skade på garasjen må omgående meldes skriftlig til styret. Normalt vil skaden bekostes reparert av borettslaget eller borettslagets forsikringsselskap. Skader forvoldt av leietager må dekkes av denne.
Hver andelseier har plikt til å holde sin garasje forsvarlig låst, også i den tiden bilen ikke er i garasjen.
Alle låser og nøkler i låsesystemet er borettslagets eiendom og skal følge garasjen til neste leietager.
Det er leietagers plikt å benytte det monterte låsesystemet.

§7 Leiebeløp

Leien forfaller til betaling den 15. i hver måned. Styret har ansvaret for til enhver tid å fastsette leien for interne og ekserne leietagere. Leien kan reguleres hver 6. måned (januar og juli).
For leie som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren som disponerer garasjen den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Borettslagets forretningsfører OBOS vil kreve inn garasjeleien og gebyr/omkostninger knyttet til leieforholdet betales av leietager.

§8 Fremleie

Det er ikke tillatt med fremleie av garasjene. Dersom beboeren ikke lenger tilfredsstiller kravene til å være leietager i henhold til disse vedtektene skal garasjen tilbakeleveres til styret som leier den ut i henhold til §4.

§9 Mislighold

Brudd på disse regler utgjør mislighold. Ved mislighold kan styret uten advarsel kreve at garasjen fravikes. Det skal gis en frist for fravikelse på minst en måned fra kravet er sendt.

§10 Forsikring

Leietager av garasjeplass er ansvarlig for egen forsikring av det som leietager til enhver tid har parkert/oppbevart i garasjen. Borettslaget kan ikke stilles til ansvar for innbrudd/tyveri eller skade/hærverk på motorkjøretøy/utstyr i garasje.

§11 Elbillading

Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjene.

Volvat Borettslag



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

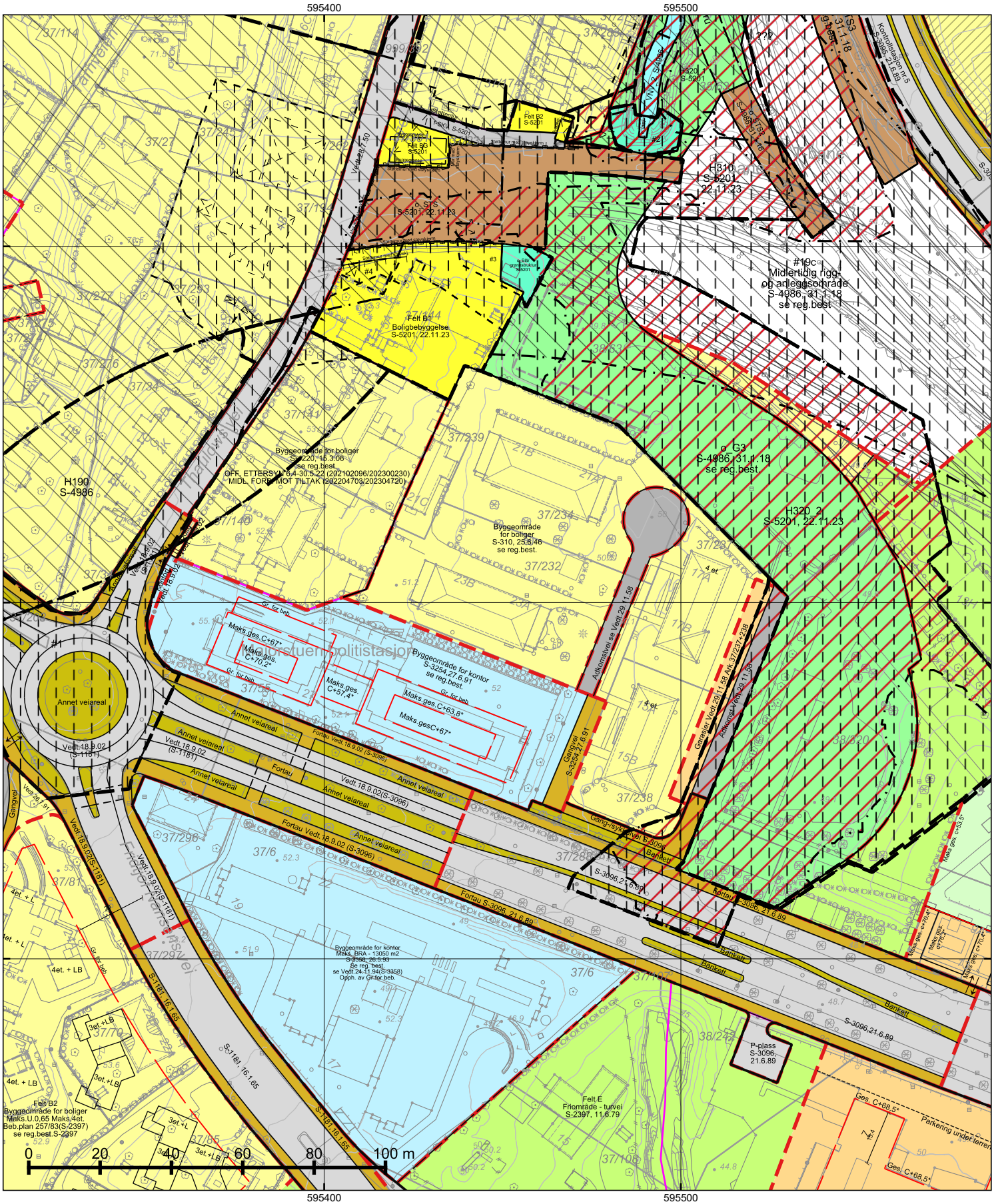
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154191/ 86528168
Deres ref.:
Adresse: Sørkedalsveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/232

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

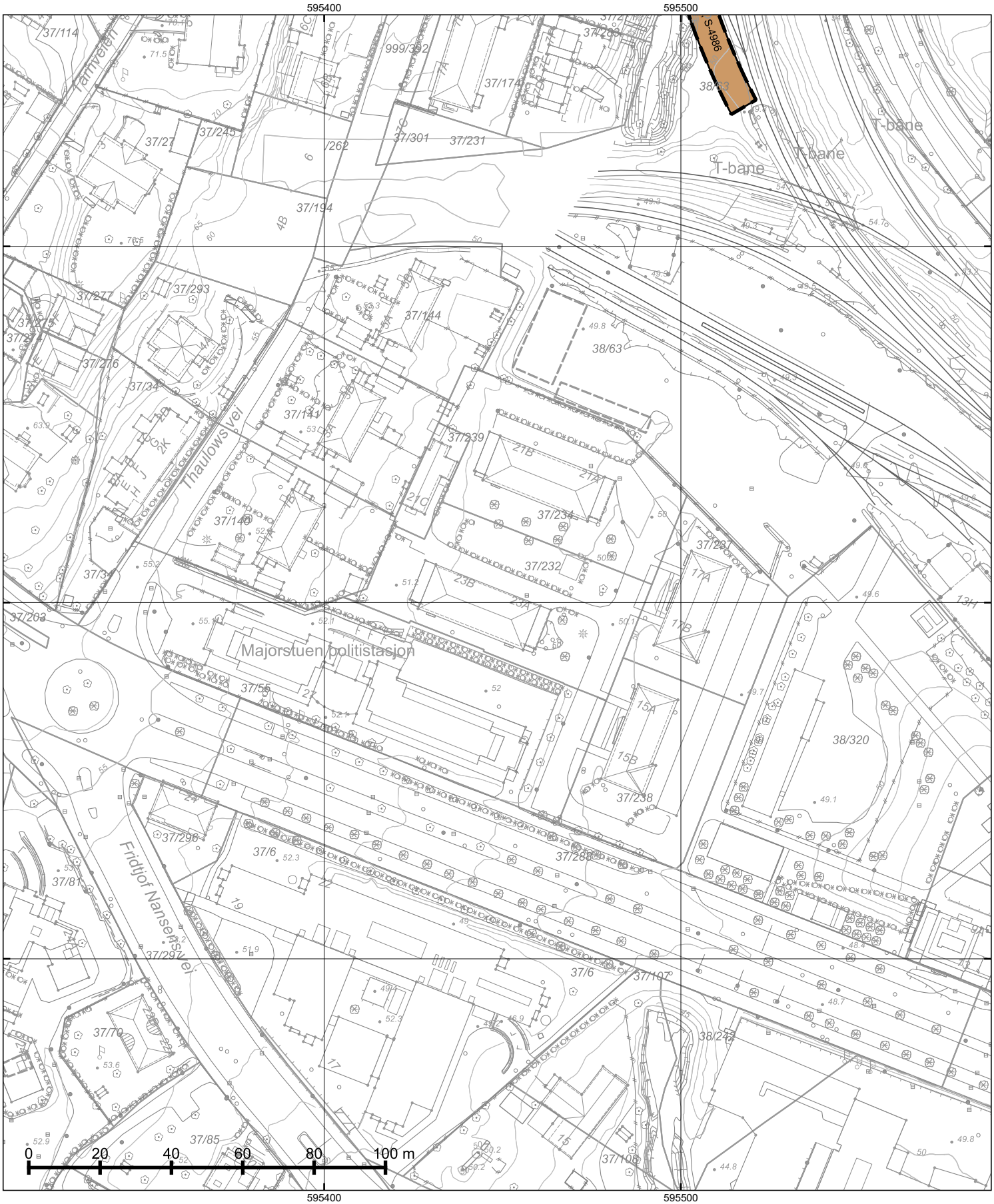
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154191/ 86528168
Deres ref.:
Adresse: Sørkedalsveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/232

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154191/ 86528168
Adresse: Sørkedalsveien 23
Gnr/Bnr: 37/232
Deres ref.:
Kommentar:

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3001 - Grønnstruktur
- 3002 - Blå/grønnstruktur
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

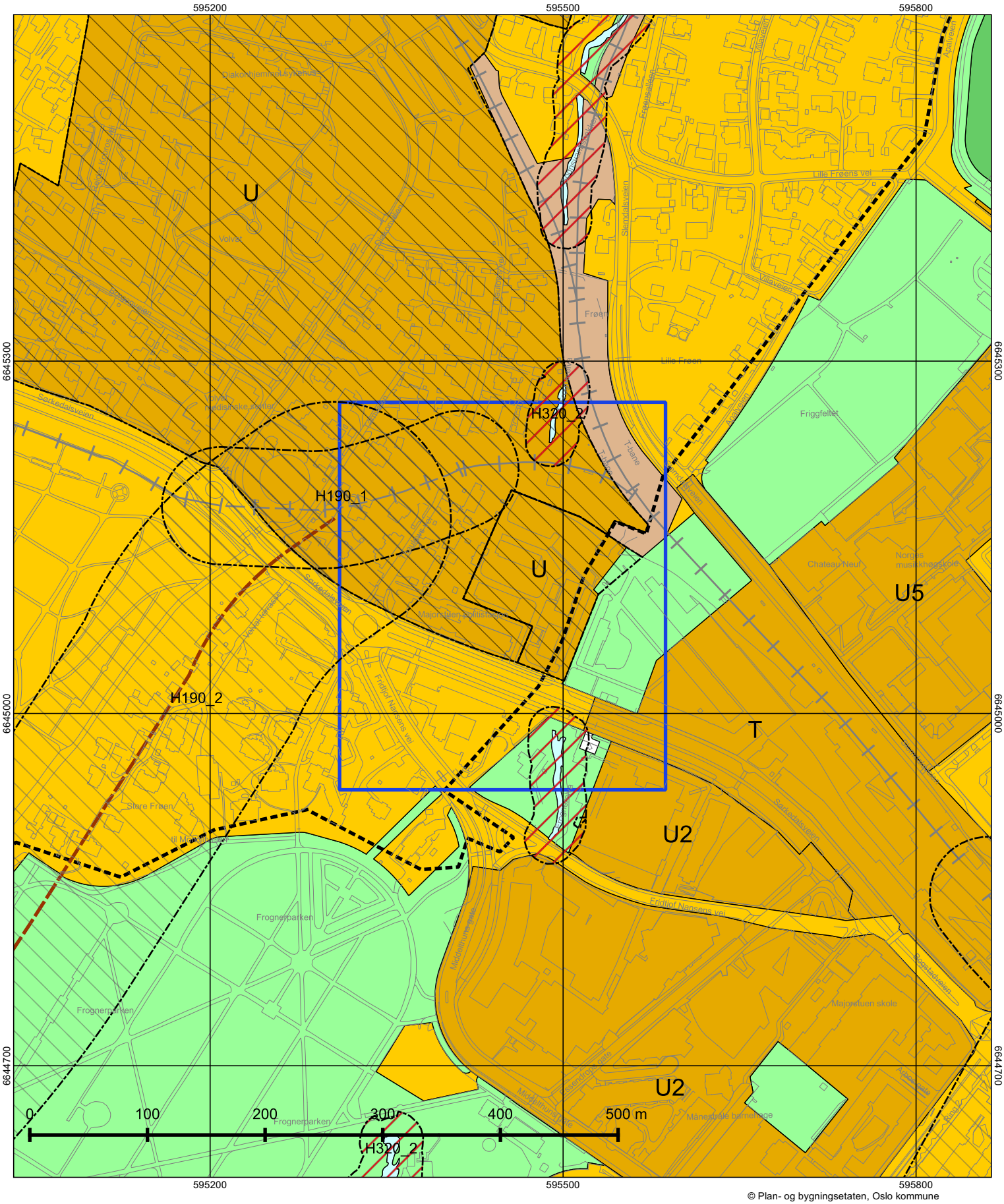
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154191/86528168
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

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

RH.

Attest nr. 53/1947

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av Aker arkitekt Kristoffer Lange,

under 4/6-1946 anmeldte byggearbeide

Våningshus

på gårds nr. 37 bruks nr. 55. Blokk B.

samt nr. 11 ved Jørkedalsveien

tilhørende A/S Holmenkollbanen

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 130 - 142 - 143 og 153 i bygningsl. av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/7-1951 er der ikke funnet noe innvendig ved selve bygningen.

Attest innhentet fra:

Veivesenet, den 8/5-1952

Vann- og Kloakkvesenet, den 2/3-1951.

Veimesteren, den 3/12-1947

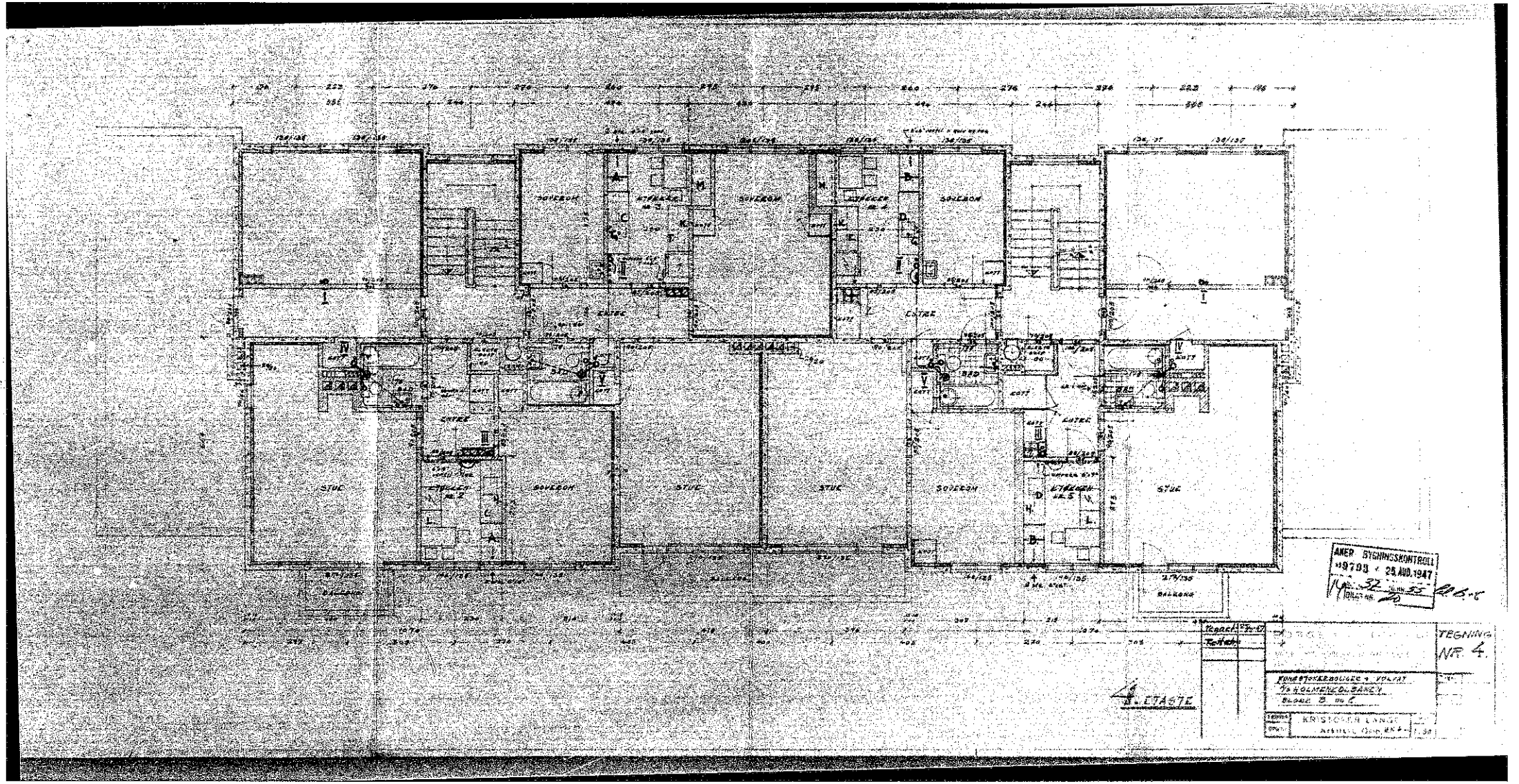
Oslo, xxx Aker bygningsdirektør 23. oktober 1951.

Sverre Hurum.

Bygningsrådet

H. Greftegreff.

For Bygningsinspektøren


SOVEROM
STUE
GANG
BALKONG
AKER BYGNINGSKONTROLL
29 AUG. 1947
TEGNING NR. 4.
KRISTOFER LANGE

Sørkedalsveien 23A

Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.6 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

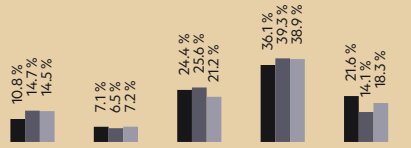
BARNEHAGER

Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien... 58 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Colosseum	5 min
Kiwi Ringhuset	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Volvat/Vinderen søndre	1 181	702
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Majorstua skole	7 min
Frognerbadet sandvolleyballbane	11 min
EVO Majorstua	3 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Majorstu...	5 min

«Rolig, trygt, nært skolen og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

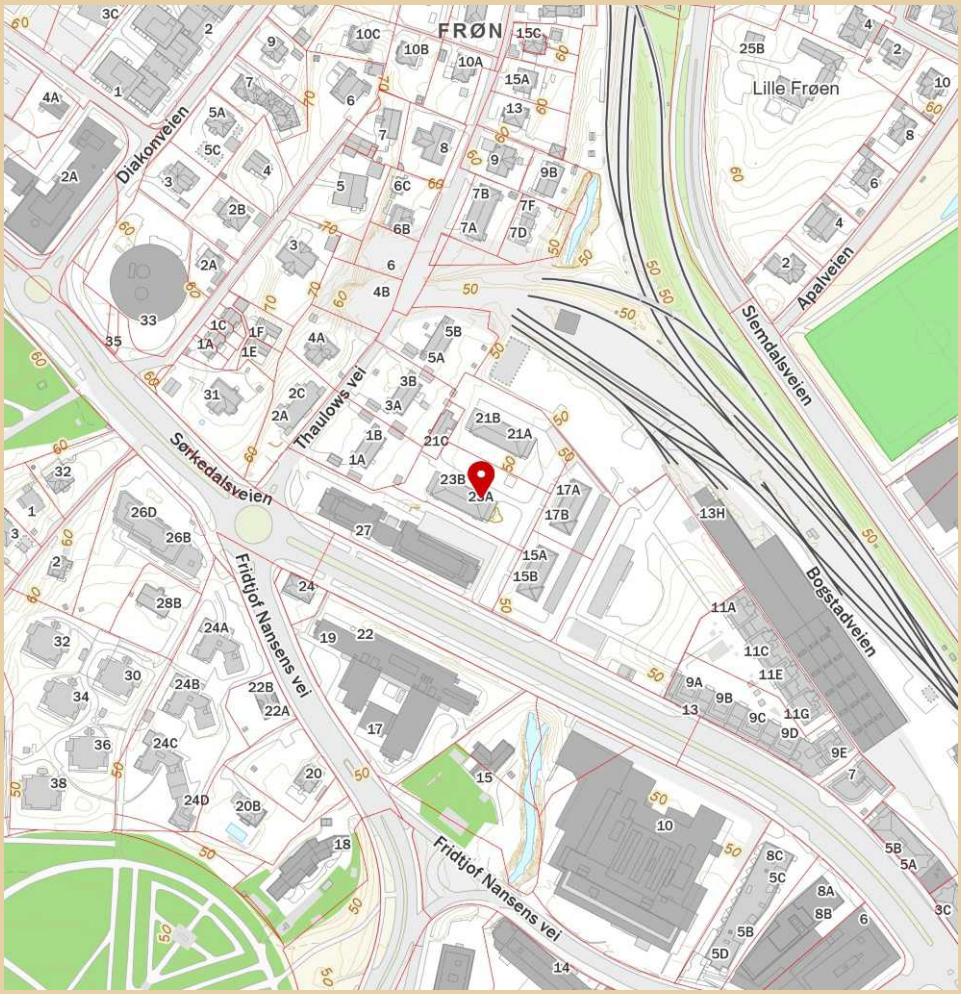
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Sørkedalsveien 23A

Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.6 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

BARNEHAGER

Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien 58 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Colosseum	5 min
Kiwi Ringhuset	6 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

Colosseum Senter	5 min
Vitusapotek Colosseum	5 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	5 min

SPORT

Majorstua skole	7 min
Frognerbadet sandvolleyballbane	11 min
EVO Majorstua	3 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Majorst...	5 min

«Rolig, trygt, nært skolen og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

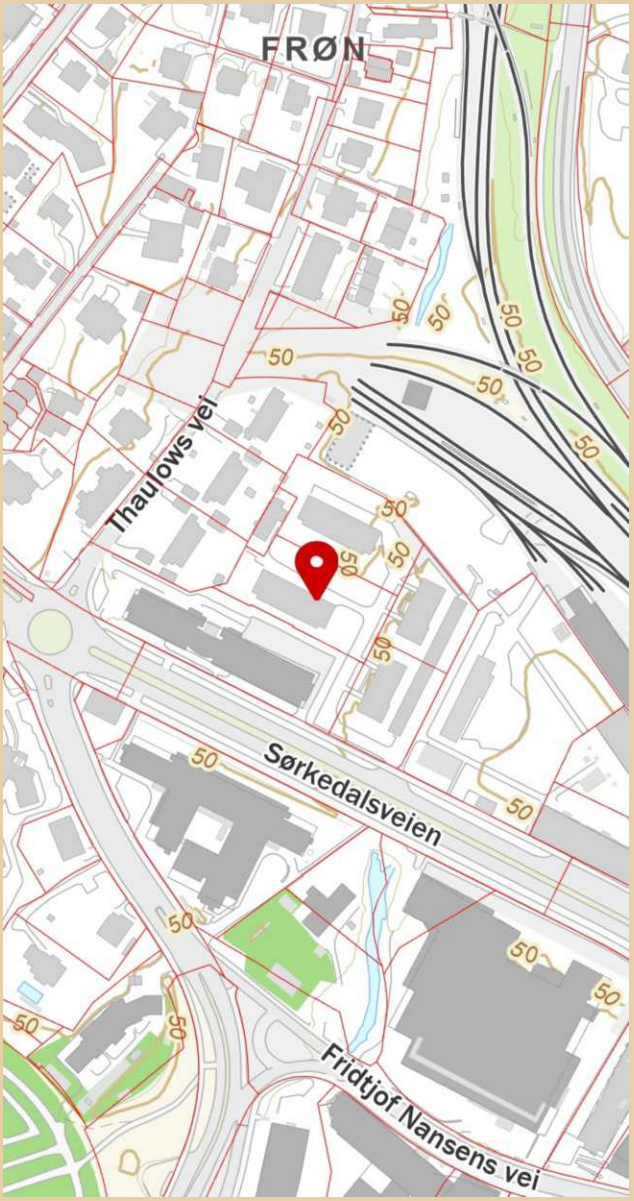
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- 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

Sørkedalsveien 23A

Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.6 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

BARNEHAGER

Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveie... 58 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Colosseum	5 min
Kiwi Ringhuset	6 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

Colosseum Senter	5 min
Vitusapotek Colosseum	5 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	5 min

SPORT

Majorstua skole	7 min
Frognerbadet sandvolleyballbane	11 min
EVO Majorstua	3 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Majorst...	5 min

«Rolig, trygt, nært skolen og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

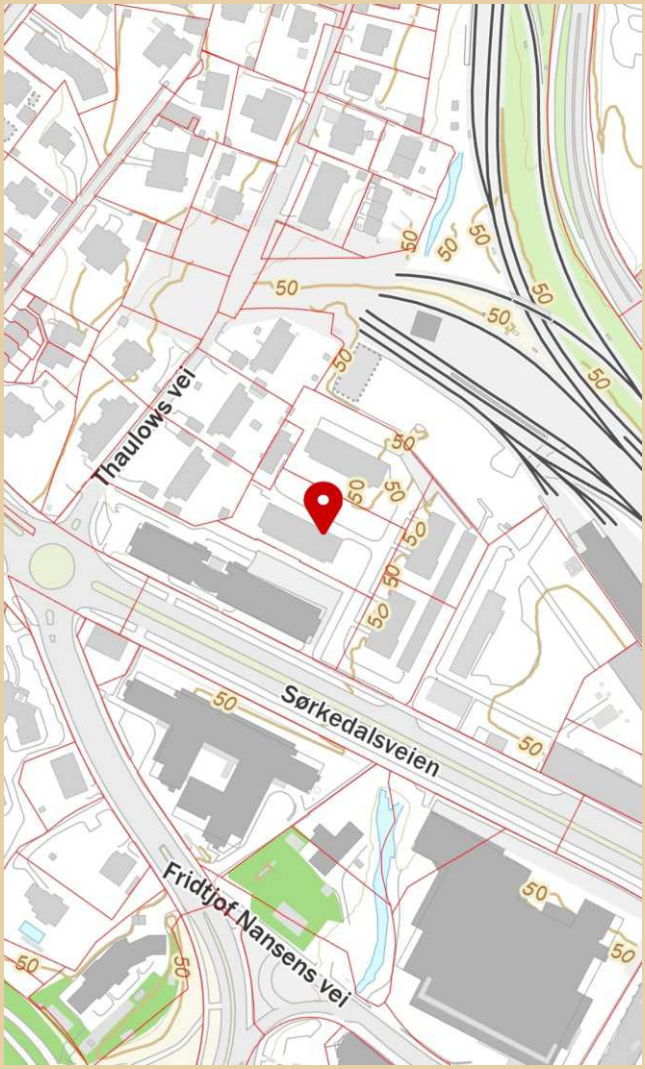
Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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:
Sørkedalsveien 23A, 0369 Oslo
Gnr. 37, Bnr. 232, andelsnr. 62 i VOLVAT BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Aleksander Setsaas

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 022

E-post: aleksander.setsaas@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.
