PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

BROBEKKVEIEN 58E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema

Forsiden av energiattest

Reguleringskart

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Innkalling til årsmøte 2026

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

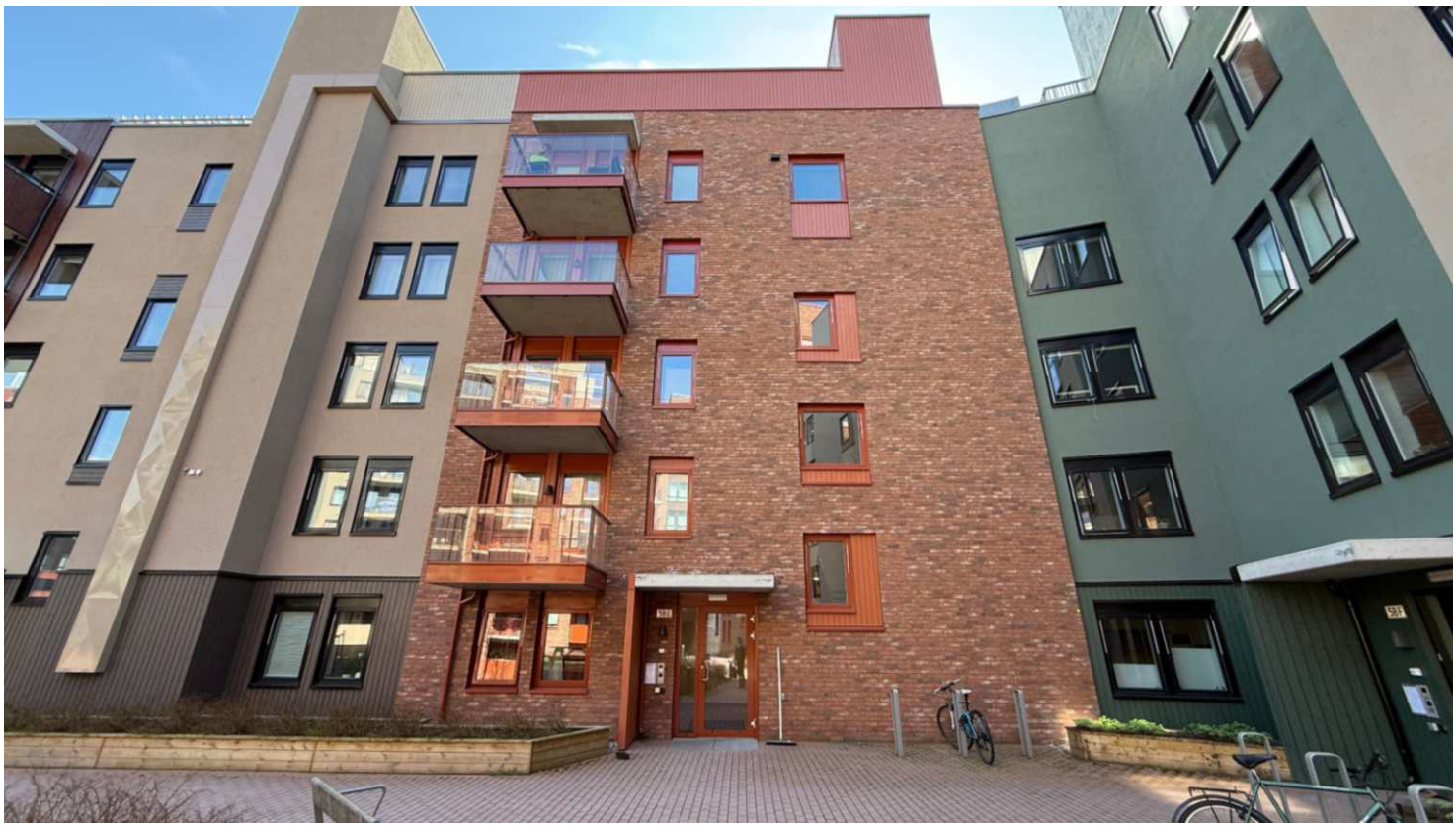
Brobekkveien 58 E, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1394

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26180 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** GD2861

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

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

3-roms leilighet på 69 m² i 2. etasje i boligblokk fra 2024, beliggende på Vollebekk, Bjerke bydel, i Oslo.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.
Flislagte bad og ellers 3-stavs eikeparkett og glatte, malte vegg - og himlingsflater.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiatorer.
Felles varmt forbruksvann.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder god standard og er vedlikeholdt.
Innredning fra HTH med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Ledlys under overskap.
Glassplater over stekesone og kum.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeåret.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette dører i glass, sluk i dusjsone og termostatstyrt blandebatteri.

Fra stuen er det utgang til sydvendt balkong på ca. 7 m².

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

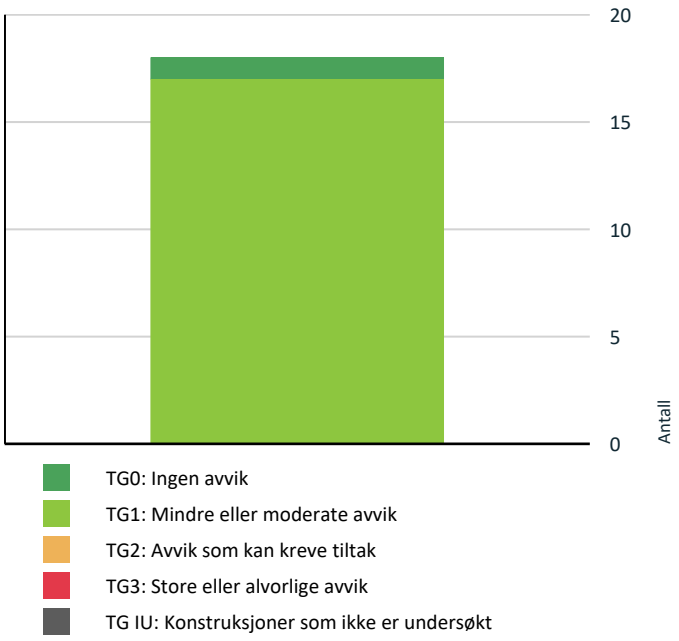
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med balkong

• 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.

3-roms leilighet med balkong

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er basert på midlertidig brukstillatelse gitt 06.06.2024 i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.
Det er montert innvendige persienner, zip-screens, på stue og soverom som vender mot syd.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Impregnert tregulv over betongdekke.
Rekkverk i aluminium med plater.

Lysarmatur med stikkontakt på vegg.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med sprekkmurt teglstein samt innslag av fasadeplater og panel.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg til alle etasjer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 2024 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (vannbåren) på bad.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Aluminiumsplater på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad.

Takhøyden er målt til 2,50 m i stue og 2,21 m i entré.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Eier opplyser om Det er en ripe i vegg bak sofaen og noen hull etter boring bak TV.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.

Overflater på baderom er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innvendige dører.
Glassfelt i døren mellom entré og stue/kjøkken.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré: Garderobeskap med speilfronter.

Soverom 1: Garderobeskap med glatte, folierte fronter og speilfronter.

Garderobe: Garderobeløsning.

Brannteknisk: Det ble på befaring registrert felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten, samt røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeåret.

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om hvilket årstall og firma som har produsert kabinen, og heller ikke dokumentasjon på oppbygging og løsninger.

———

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flissatte veggflater og aluminiumsplater i himling med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført. Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Veggmontert toalett. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med rette dører i glass, sluk i dusjsone og termostatstyrt blandebatteri.

Ellers har sanitærutstyr og innredning normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder god standard og er vedlikeholdt.
Innredning fra HTH med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt.
Ledlys under overskap.
Glassplater over stekesone og kum.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i vegg på bad.

Fordelerskapet er utstyrt med overløpsrør, stoppekraner, vannmåler og energimåler.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

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

Sikringsskapet er plassert i felles gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Overspenningsvern er installert.
63 AMP hovedsikring med 8 fordelingskurser.

Strømmåler i felles tavle.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er installert av EDA Elektro Data Romerike AS i regi av entreprenør ifm. oppføring av bygningen.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget etter det ble installert ifm. oppføring.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på installasjonen av anlegget.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





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

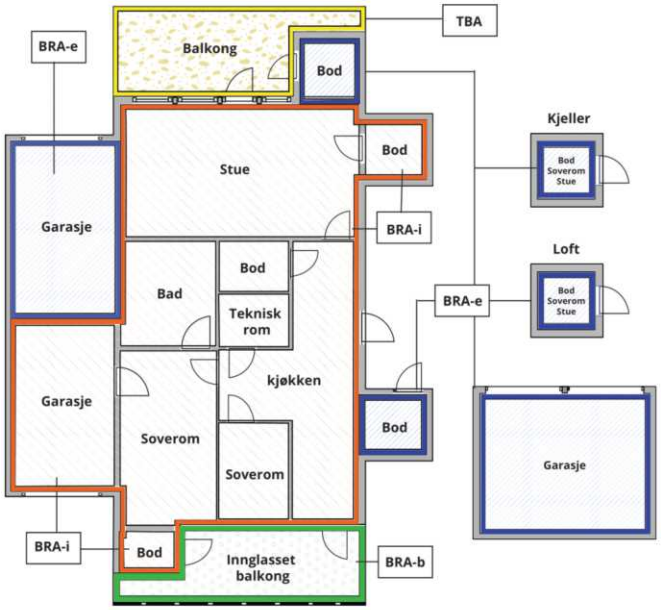
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	69			69	7
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**5**			**7**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar

2. etasje:
Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og garderobe.

Utgang fra stue til sydvendt balkong målt til 7,10 m².

Kjeller:
Bod målt til 5,2 m², merket med nr. 74.

Himlingshøyde:
I stuen er takhøyden målt til 2,50 m og i entré er den målt til 2,21 m.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

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: Etter ferdigstillelse opplyser eier at toalettet samt vinduer på stuen og et soverom er blitt skiftet av utbygger. Ellers ingen endringer/oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Sheila Christina Delgado	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1394		0	5367.4 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Brobekkveien 58 E

Hjemmelshaver
Vollebekk Torgkvartal Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H203.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vollebekk Torgkvartal Borettslag	931693778		Obos Eiendomsforvaltning AS	Brigitha Germain Etienne, Delgado Sheila Christina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Vollebekk i bydel Bjerke, et område som de siste årene har vært gjennom en omfattende byutvikling. Nabolaget består hovedsakelig av moderne leilighetsbygg med opparbeidede fellesarealer, grøntområder og gode møteplasser mellom byggene. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og hyggelige grøntområder i nærområdet. Kollektivtilbudet er svært godt, med Vollebekk T□banestasjon kun få minutters gange unna, som gir raske forbindelser til Oslo sentrum og øvrige bydeler. Det er også gode bussforbindelser i naboalget. Området har trygge gang□og sykkelforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet for bilpendlere. Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Nabolaget ligger også nær rekreasjonsområder som Lillomarka og lokale grøntområder, som gir gode muligheter for turer, aktivitet og friluftsliv.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5 367,4 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er i all hovedsak bebygd.

Felles garasjeanlegg i byggets underetasje.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse, samt noe eldre blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Boligblokk fra 2024 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Byggeår er basert på midlertidig brukstillatelse gitt 06.06.2024. Det er ikke søkt om ferdigattest når denne rapporten er utarbeidet.

Vollebekk Torgkvartal Borettslag består av 161 leiligheter.
Borettslaget eier seksjon 1 i Vollebekk torg eierseksjonssameie på gnr 123 bnr 1394 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 161 boliger. I tillegg til boligseksjonen er det etablert 11 næringsseksjoner på bakkeplan, seksjon 2-12 i eierseksjonssameiet. Dette ihht. borettslagets vedtekter.
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/vollebekk-torgkvartalet/om

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til styre samt årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke som eget dokument på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier, samt tilgje	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger hentet fra Saksinnsyn til Plan- og bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

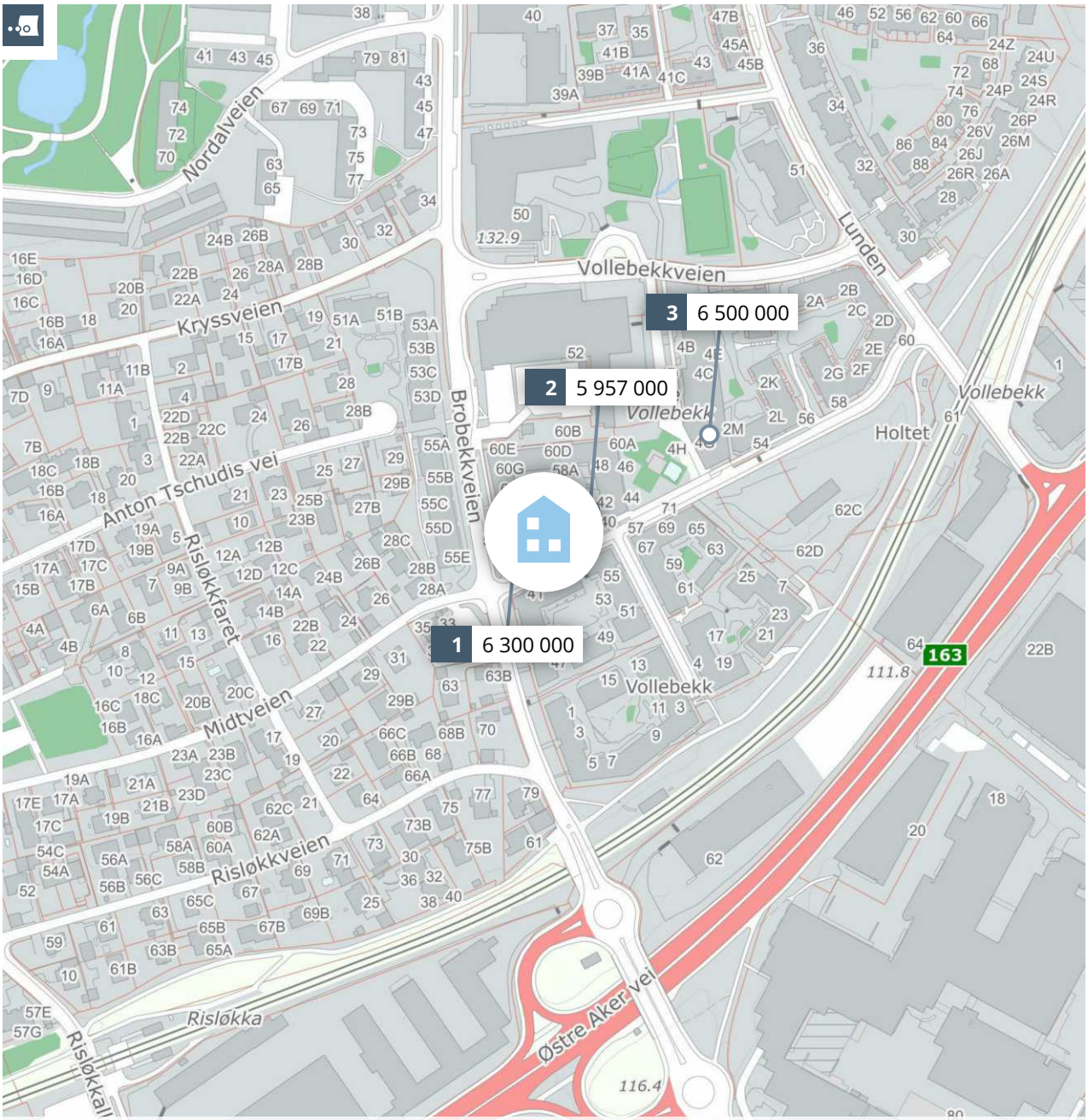
gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.



Meglers verdivurdering

BROBEKKVEIEN 58 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 19.05.2026

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: IngridEriksson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brobekkveien 58 E, 0598 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 123 BNR 1394 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vollebekk sør

Verdivurdert til

2 480 000

3 396 000	5 876 000	85 232
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	19 007
Formue	31 988
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brobekkveien 58 G 69 m² 2024 4. etg 2 sov	11.02.2026	2 430 000	**2 550 000**	3 750 000	6 300 000	**91 304**
2 Brobekkveien 58 C 68 m² 2024 3. etg 2 sov	07.01.2026	2 520 000	**2 495 000**	3 462 000	5 957 000	**87 603**
3 Vollebekkveien 4 F 71 m² 2021 2. etg 2 sov	10.02.2026	3 680 000	**3 680 000**	2 820 000	6 500 000	**91 549**

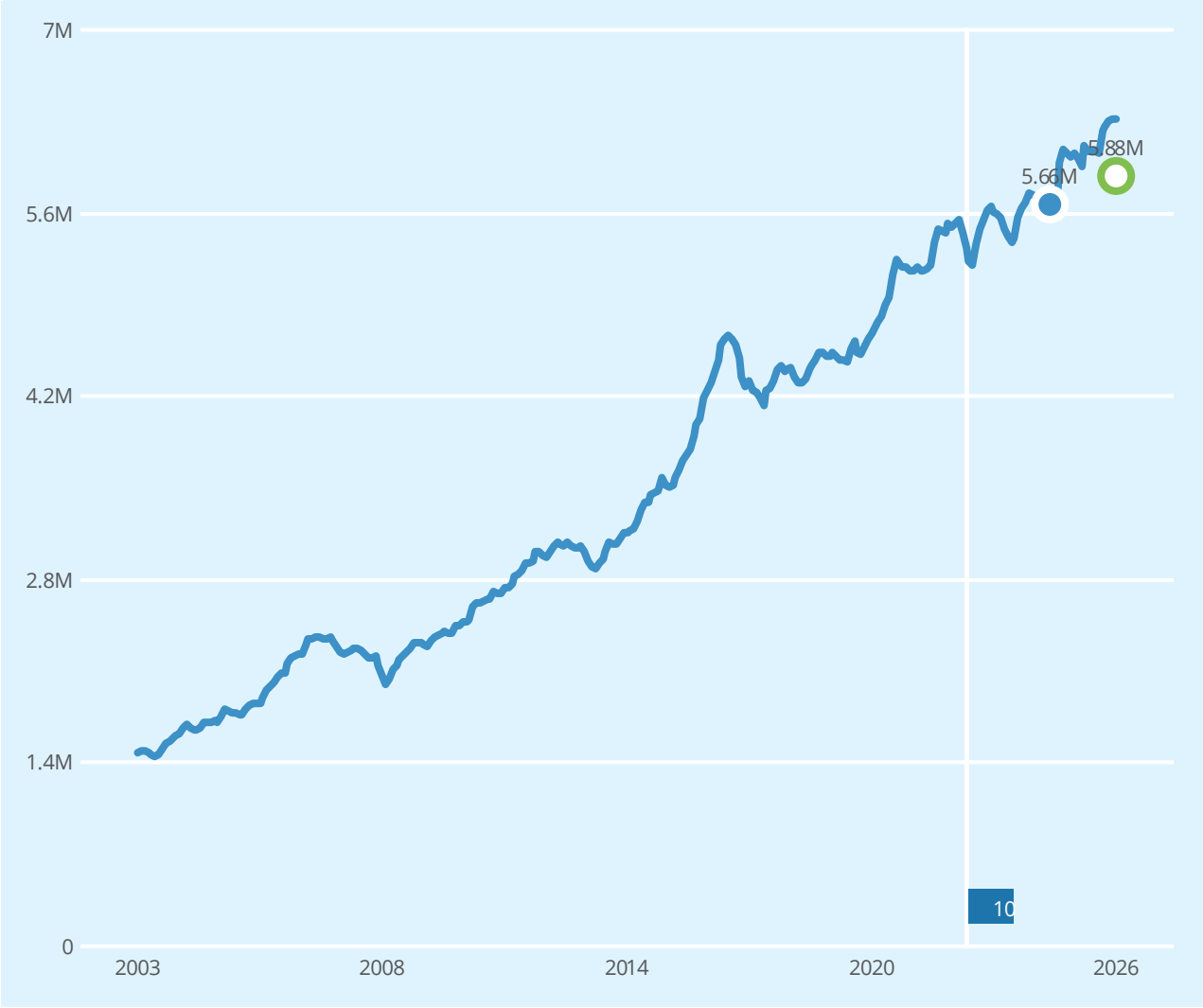
Lys og lekker 3-roms fra 2024 | HTH-kjøkken| Sydvendt balkong | IN-ordning | Heis | Tilgang til takterrasse | Nær T-bane

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

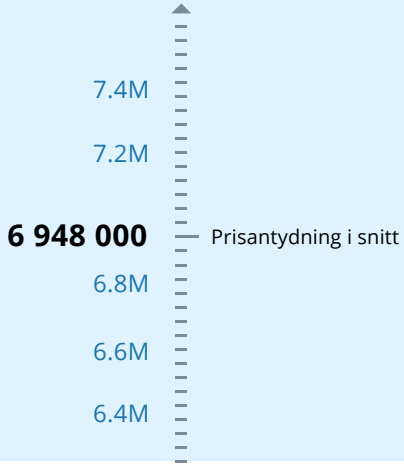
1
2
3
4
5
6
7

+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.10.2024		01.10.2024	-	2 264 000	3 396 000	5 660 000

Leiligheter til salgs i Vollebekk sør grunnkrets nå

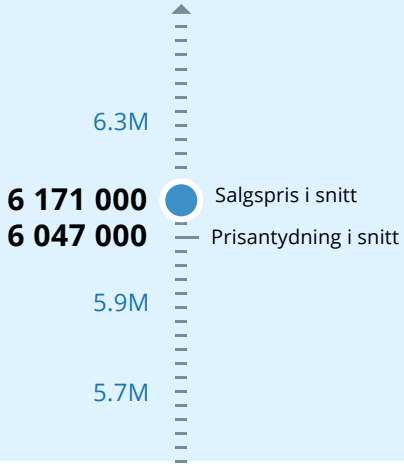
13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
49
dager

Leiligheter solgt i Vollebekk sør grunnkrets siste 3 mnd

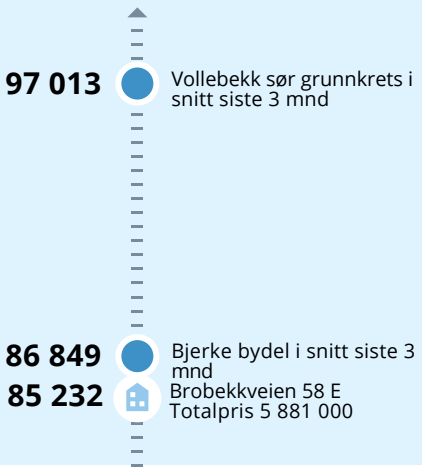
45
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260059
Addresse	Brobekkveien 58E		
Postnr.	0598	Sted	OSLO
Selgers navn	Sheila Christina Delgado		
Selgers navn	Germain Etienne Brigitha		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Har ikke villa eller husforsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Nybolig fra 2024, gjennomført befaring av boenheten ca. et år etter innflytting.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.05.2026

Signert av *Sheila Christina Delgado*

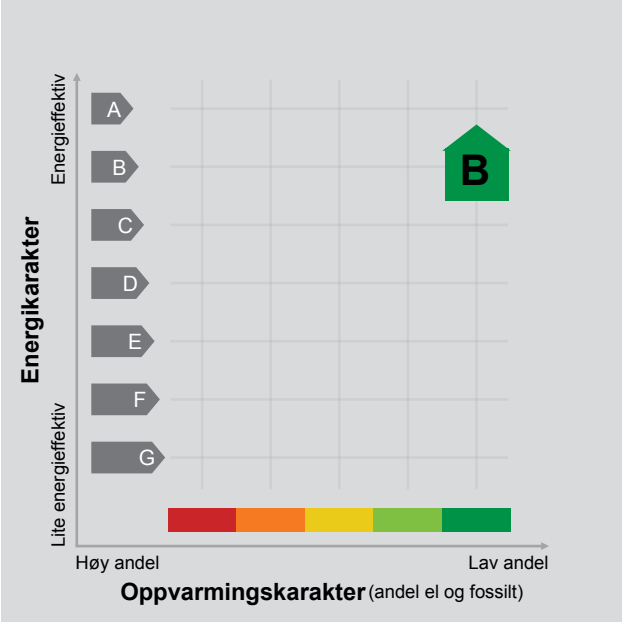
Signert av *Germain Etienne Brigitha*

Initialer selger:
S D
G B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Brobekkveien 58E
Postnummer	0598
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1394
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300978703
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	10202b40-fab8-4b5c-8655-af70b008e139
Dato	08.05.2024
Innmeldt av	Multiconsult AS v/ ANNA BJØRNØY DØRHEIM



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter

for Vollebekk Torgkvartal borettslag org.nr. 931 693 778

vedtatt i stiftelsesmøte 26.05.2023
endret på generalforsamling 04.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Vollebekk Torgkvartal 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.

(2) Borettslaget eier seksjon 1 i Vollebekk torg eierseksjonssameie på gnr 123 bnr 1394 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 161 boliger. I tillegg til boligseksjonen er det etablert 11 næringsseksjoner på bakkeplan, seksjon 2-12 i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene.

(3) Borettslagets parkeringsbehov dekkes i et garasjeanlegg i underetasjen (U1), som blir en del av eierseksjonssameiets eiendom. Det er lagt opp til at en del av borettslagets boder også skal plasseres i underetasjen.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Fellesfunksjoner med andre boligselskaper
Eierseksjonssameiet som borettslaget er en del av vil ha en del fellesfunksjoner med de andre boligselskapene på Vollebekk. Det legges opp til at kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) Enkelte boliger i prosjektet er unntatt fra regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder følgende boliger 2006,3006,4006, 2009,2012,3009,3012,4009,4012,5012, 5006,5009,6012, 2018,3018,4018,5018,2021,3021,4021,5021, 3015, 4015, 5015, 2002. Det tillates ikke videresalg av disse boligene før det har gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper likevel ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet før det har gått et år, kan det søkes særskilt om dette til OBOS Nye Hjem AS. Dersom dette aksepteres, har OBOS Nye Hjem AS rett til å overta boligen. Kjøpesummen på dette tidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo/Akershus i perioden som har gått fra overtakelsestidspunktet. OBOS Nye Hjem AS kan alternativt velge å ikke benytte seg av retten til å overta boligen. I så fall vil boligen kunne omsettes på vanlig måte.

(7) 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den

Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Den interne forkjøpsretten i borettslaget gjelder også de fem andelene omtalt i punkt 2-1 (6), men ikke den generelle forkjøpsretten for OBOS-medlemmer. Kjøper av en av disse fem leilighetene må oppfylle de øvrige vilkårene for å bli eier av en slik leilighet, jf. punkt 2-2 (3). Dette gjelder uavhengig av om forkjøpsretten benyttes eller ikke.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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) Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Andelseierne disponerer felles takterrasser, beliggende på hus C-K. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i garasjeanlegg som ligger i byggets plan U1. Det er totalt 75 plasser i plan 1 og U1, hvorav borettslaget eier 51 plasser i U1.

Forretningsfører ajourholder oversikt over hvilke andeler som har bruksrett til parkeringsplass, både de tilknyttede parkeringsplassene og de omsettelige.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(8) Garasjeplass nr. 1, 10, 21, 31, 32, 36, 41*, 43 og 44 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget.

(9) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10) Samtlige av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil.

Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil/ ladbar hybridbil, kan bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Et bytte må meldes styret og forretningsfører slik at vedlegg 1 kan ajourholdes.

De som disponerer ladestasjon betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til lading.

Andelseier som ikke disponerer ladestasjon på sin parkeringsplass, kan med styrets godkjenning installere ladestasjon fra leverandør godkjent av styret.

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av

vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

De bodene som er igjen etter at det offentliges krav til bodplass er oppnådd kan omsettes. Det gjelder bod nr. xx, xx, xx. Bruksretten til disse bodene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget.

OBOS Nye Hjem AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til boder i eiendommen, også etter at hjemmel til eiendommen er overført til borettslaget. Disse bruksrettene kan kun selges til andelseiere i borettslaget.

(12) Seksjonseierne/andelseiere/beboere i boligselskapet på «A2 Vollebekk» på gnr 123 bnr 1391 har en tinglyst bruksrett til borettslagets takterrasse på hus A, B og L og har i den forbindelse også en tinglyst rett til å gå over fellesarealet til Vollebekk torgkvartal borettslag for å komme til takterrassen. «A2 Vollebekk» skal være med å dekke den forholdsmessige kostnaden for bruksretten fra det tidspunkt leilighetene i «A2 Vollebekk» er ferdigstilt. Bruken av takterrassen er regulert i borettslagets husordensregler

(13) 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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 skriftlige samtykke.

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 inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

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

(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 veranda, balkong 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 insekter 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 vært utført av den forrige andelseieren.

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 av vinduer.

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

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

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

5-3 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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende) ved stifting.

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres. Strømforbruk til lading av el-bil/ladbar hybridbil dekkes av den enkelte andelseier.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt 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
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (6), 2-2 (3) og 11-1 (3).

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

VEDLEGG 1 VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 02.05.2025

Leil.nr.	Andel	Adresse	P-plass nr.	Merknad	Bod nr.
2005	1	Brobekkveien 58 C	24		40
2006	2	Brobekkveien 58 C			30
2009	3	Brobekkveien 58 D			37
2010	4	Brobekkveien 58 D			38
2012	5	Brobekkveien 58 E			47
2013	6	Brobekkveien 58 E			74
2033	7	Brobekkveien 58 E			71
2034	8	Brobekkveien 58 C			23
2002	153	Brobekkveien 58 B			26
2003	148	Brobekkveien 58 B			19
2004	150	Brobekkveien 58 B			25
2031	151	Brobekkveien 58 B			24
3005	13	Brobekkveien 58 C	23		12
3006	14	Brobekkveien 58 C			29
3007	15	Brobekkveien 58 C			11
3008	16	Brobekkveien 58 D			50
3009	17	Brobekkveien 58 D			39
3010	18	Brobekkveien 58 D			35
3011	19	Brobekkveien 58 E			72
3012	20	Brobekkveien 58 E			46
3013	21	Brobekkveien 58 E			73
3001	9	Brobekkveien 58 B			7
3002	10	Brobekkveien 58 B			14
3003	11	Brobekkveien 58 B			6
3004	12	Brobekkveien 58 B			15
4005	26	Brobekkveien 58 C	22		17
4006	27	Brobekkveien 58 C			28
4007	28	Brobekkveien 58 C			10
4008	29	Brobekkveien 58 D			44
4009	30	Brobekkveien 58 D			34
4010	31	Brobekkveien 58 D			33
4011	32	Brobekkveien 58 E			54
4012	33	Brobekkveien 58 E			43
4013	34	Brobekkveien 58 E			53
4001	22	Brobekkveien 58 B			5
4002	23	Brobekkveien 58 B			16
4003	24	Brobekkveien 58 B			2
4004	25	Brobekkveien 58 B			18
5005	39	Brobekkveien 58 C	35		9
5006	40	Brobekkveien 58 C			27
5007	41	Brobekkveien 58 C			8
5008	42	Brobekkveien 58 D			36
5009	43	Brobekkveien 58 D			32
5010	44	Brobekkveien 58 D			22
5011	45	Brobekkveien 58 E			52
5012	46	Brobekkveien 58 E			42

5013	47	Brobekkveien 58 E			51
6008	48	Brobekkveien 58 D	33		21
6011	49	Brobekkveien 58 E	26		48
6012	50	Brobekkveien 58 E			31
6041	51	Brobekkveien 58 D	29		49
2014	52	Brobekkveien 58 F	25	HC	62
2018	53	Brobekkveien 58 G			59
2019	54	Brobekkveien 58 G			70
2021	55	Brobekkveien 58 H			125
2022	56	Brobekkveien 58 H			128
2023	57	Brobekkveien 60 F			93
2032	58	Brobekkveien 58 F			61
2035	59	Brobekkveien 58 G			69
2036	60	Brobekkveien 58 H			76
3014	61	Brobekkveien 58 F	27		65
3015	62	Brobekkveien 58 F			41
3016	63	Brobekkveien 58 F			45
3017	64	Brobekkveien 58 G			75
3018	65	Brobekkveien 58 G			60
3019	66	Brobekkveien 58 G			112
3020	67	Brobekkveien 58 H	3		77
3021	68	Brobekkveien 58 H			129
3022	69	Brobekkveien 58 H			111
3023	70	Brobekkveien 60 F			95
4014	71	Brobekkveien 58 F	28		66
4015	72	Brobekkveien 58 F			64
4016	73	Brobekkveien 58 F			58
4017	74	Brobekkveien 58 G			83
4018	75	Brobekkveien 58 G			113
4019	76	Brobekkveien 58 G			114
4020	77	Brobekkveien 58 H	17		78
4021	78	Brobekkveien 58 H			106
4022	79	Brobekkveien 58 H			84
4023	80	Brobekkveien 60 F			98
5014	81	Brobekkveien 58 F	14	HC	67
5015	82	Brobekkveien 58 F			57
5016	83	Brobekkveien 58 F			56
5017	84	Brobekkveien 58 G			87
5018	85	Brobekkveien 58 G			55
5019	86	Brobekkveien 58 G			88
5020	87	Brobekkveien 58 H	18		79
5021	88	Brobekkveien 58 H			82
5022	89	Brobekkveien 58 H			109
5023	90	Brobekkveien 60 F	4		107
6014	91	Brobekkveien 58 F	34		63
6017	92	Brobekkveien 58 G			86
6020	93	Brobekkveien 58 H	19		80
6023	94	Brobekkveien 60 F	5		101
6042	95	Brobekkveien 58 F	2		68
6043	96	Brobekkveien 58 G	13		85

6044	97	Brobekkveien 58 H	8		81
7020	98	Brobekkveien 58 H	20		89
7023	99	Brobekkveien 60 F	6		104
7044	100	Brobekkveien 58 H	15		90
8020	101	Brobekkveien 58 H	30		91
8023	102	Brobekkveien 60 F	7		146
8044	103	Brobekkveien 58 H	16		92
8045	104	Brobekkveien 60 C	45		160
8026	105	Brobekkveien 60 E	48		120
8024	106	Brobekkveien 60 F	11		116
8028	107	Brobekkveien 60 C			156
8027	108	Brobekkveien 60 E			118
8029	109	Brobekkveien 60 C			132
7045	110	Brobekkveien 60 C	46		157
7026	111	Brobekkveien 60 E	38		117
7024	112	Brobekkveien 60 F	10	omsettelig	105
7028	113	Brobekkveien 60 C			155
7025	114	Brobekkveien 60 F			115
7027	115	Brobekkveien 60 E			119
7029	116	Brobekkveien 60 C			133
6030	117	Brobekkveien 60 C	47		152
6026	118	Brobekkveien 60 E	49		145
6024	119	Brobekkveien 60 F			102
6028	120	Brobekkveien 60 C			154
6025	121	Brobekkveien 60 F			103
6027	122	Brobekkveien 60 E			144
6029	123	Brobekkveien 60 C			135
5030	124	Brobekkveien 60 C			153
5026	125	Brobekkveien 60 E	50		142
5024	126	Brobekkveien 60 F			108
5028	127	Brobekkveien 60 C			130
5025	128	Brobekkveien 60 F			110
5027	129	Brobekkveien 60 E			143
5029	130	Brobekkveien 60 C			134
4030	131	Brobekkveien 60 C	43	Omsettelig	159
4026	132	Brobekkveien 60 E	51		140
4024	133	Brobekkveien 60 F			99
4028	134	Brobekkveien 60 C			121
4025	135	Brobekkveien 60 F			100
4027	136	Brobekkveien 60 E			141
4029	137	Brobekkveien 60 C			122
3030	138	Brobekkveien 60 C	36	omsettelig	127
3026	139	Brobekkveien 60 E	9		138
3024	140	Brobekkveien 60 F			96
3028	141	Brobekkveien 60 C			124
3025	142	Brobekkveien 60 F			97
3027	143	Brobekkveien 60 E			139
3029	144	Brobekkveien 60 C			123
2026	145	Brobekkveien 60 E	12	HC	136
2024	146	Brobekkveien 60 F			94

2028	147	Brobekkveien 60 C			131
5001	35	Brobekkveien 58 B			3
2027	149	Brobekkveien 60 E			137
5002	36	Brobekkveien 58 B			20
5003	37	Brobekkveien 58 B			4
2029	152	Brobekkveien 60 C			126
5004	38	Brobekkveien 58 B			1
3050	154	Brobekkveien 58 A	40*		151
3051	155	Brobekkveien 58 A			150
3052	156	Brobekkveien 58 A			149
3053	157	Brobekkveien 58 A	37		148
4050	158	Brobekkveien 58 A	42*		162
4051	159	Brobekkveien 58 A			147
4052	160	Brobekkveien 58 A			158
4053	161	Brobekkveien 58 A	39		161

*Plass 40, 41 og 42 oppfyller funksjonskrav, men avviker fra byggforsk detaljblad 312, 130/mars 2015.

HUSORDENSREGLER FOR

VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.
Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. I garasjekjelleren er det egne fellesboder for henholdsvis sykler og barnevogner, i tillegg kan man benytte sine egne sportsboder for lagring.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Alle beboere i borettslag har rett til å bruke takterrassene. Andelseierne plikter å bruke terrassene på en hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Tilsvarende må glass og metallemballasje legges i egen glass- og metallbeholder på eiendommen.

Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, utvendig screen/persienne, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke tillatt med markise eller parabol.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

§ 10 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller. Den som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr etter melding til styret så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 769

VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:30, Vollebekk Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av revisor
10. Innglassing av balkong
11. Forslag om endring av stilletid
12. Parkering av motorsykkel i garasjen
13. Bod I kjeller inngang 58B

Med vennlig hilsen,
Styret i VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stian-André Olaussen er valgt.

Sak 2

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 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 769_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
2. 0769 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000kr.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 315 000kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styreleders innstilling er å sikre kontinuitet i styret, samt beholde kompetanse og kontroll på borettslagets økonomi. Derfor er det et ønske at Wilhelm blir innstilt til et av vervene som styremedlem. Styreleder ønsker videre et kjønnsbalansert styre, og foreslår derfor to kvinnelige kandidater til øvrige styreverv.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eivind Birkeland
- Erik Jørgenvaag
- Maral Esfahani
- Stine Haugen
- Wilhelm Lund

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kay Jilali Hoff Ouaar
- Torjus Løkken

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Stian Andre Olaussen

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

- Wilhelm Lund

Sak 9

Valg av revisor

Forslag fremmet av:
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak
Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere den beskrevne overføringen på vegne av borettslaget.

Vedlegg
4. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 10

Innglassing av balkong

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen bes om å vurdere og eventuelt godkjenne innglassing av balkonger for de leilighetene som allerede er godkjent for dette etter dagens standard.

Innglassing skal bestilles av den enkelte beboer, og kundeforholdet mellom beboer og leverandør skal ikke gå via styret.

Det skal fastsettes en felles standard for utførelse og farge. Fargevalg foreslås tilpasset eksisterende balkongrekkverk, slik at innglassingen harmonerer med byggets fasade og ikke virker sjenerende for naboer.

Kontaktperson for det firmaet som jeg har valgt å bruke er:

Alexander Bø Bénarroch

Regionsjef, salg Tlf. + 47 988 78 564 Epost: alexander.benarroch@lumon.com

Styrets innstilling
Vedtak fattet av styret i Vollebekk torgkvartal:

Styret vedtar herved at alle innglassede verandaer/balkonger i borettslaget skal anses som et privat tiltak, og det er derfor den enkelte beboer som har fullt og helt ansvar for:

1. Vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger
2. Drift og sikkerhet
3. Eventuelle skader som følge av innglassingen
4. Alle tilhørende kostnader, både nåværende og fremtidige

Ingen kostnader knyttet til innglassede balkonger skal belastes borettslaget eller andre andelseiere.

Krav til standard og vedlikehold

Beboer skal sørge for at innglassingen til enhver tid:

- Holder en forsvarlig teknisk og visuell standard
- Ikke medfører risiko for skader på bygning, fasade eller omkringliggende konstruksjoner
- Ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere
- Oppfyller gjeldende lover, forskrifter og kommunale krav

Styrets myndighet

Dersom en beboer ikke opprettholder disse kravene, eller dersom innglassingen vurderes som uforsvarlig, skjemmende eller til skade for bygningsmassen, kan styret:

- Pålegge nødvendige utbedringer innen en gitt frist
- Pålegge at innglassingen helt eller delvis fjernes for beboers egen kostnad
- Utføre nødvendige tiltak for beboers regning dersom pålegg ikke etterkommes

Økonomisk ansvar

Det presiseres at alle kostnader som følge av:

- Oppføring
- Vedlikehold
- Manglende vedlikehold
- Reparasjoner
- Fjerning av innglassing
- Myndighetskrav

skal bæres i sin helhet av beboeren som eier tiltaket.

Ingen kostnader skal på noe tidspunkt belastes borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret er positive til forslaget. Styret foreslår leverandøren LUMON benyttes for å sikre lik utforming og minst mulig fasadeendring. Den enkelte beboer inngår avtale selv med leverandøren, slik at kostnader og tidsbruk ikke går utover borettslaget.

Sak 11

Forslag om endring av stilletid

Forslag fremmet av:
Ingeborg Fjeldberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at tidspunktet for nattero/stille i borettslaget flyttes fra kl. 23.00 til kl. 22.00. Selv om dagens regler åpner for lyd frem til kl. 23.00, oppleves det som belastende når musikk og særlig bass høres tydelig inn på kvelden. Mange beboere står opp tidlig og har behov for ro tidligere på kvelden, også i timen før leggetid. En tidligere grense for nattero vil kunne bidra til bedre bomiljø og mindre behov for å gå bort og be naboer dempe seg.

Styrets innstilling

Styret mener det er for lite grunnlag til å endre på husordensreglene, som er standardiserte. Dersom dette er et vedvarende problem for flere beboere, kan styret endre husordensreglene uten årsmøte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre husordensreglene slik at tidspunktet for nattero/stille flyttes fra kl. 23.00 til kl. 22.00.

Sak 12

Parkering av motorsykkel i garasjen

Forslag fremmet av:
Mikkel Wolther

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Parkering av motorsykkel i garasjen er en gode mange er veldig fornøyd med å kunne benytte, og som tar svært lite plass fra lastesykler eller andre tilsvarende større sykkelkjøretøy. I dag er det mange ledige plasser og det er likevel parkert en rekke motorsykler og sykler i garasjen.

Styrets innstilling

Styret foreslår å ikke vedta denne saken. Ved å ha et avgrenset område for motorsykler med betaling, medfører dette for stort arbeid/kostnad med hensyn til kontroll av hvilke motorsykler som betaler og hvilke motorsykler som står gratis. Styret foreslår imidlertid et et-årsprøveprosjekt hvor motorsykler kan parkeres på plassene som er satt av for lastesykler. gratis dersom det er ledig kapasitet. Er det ikke ledig kapasitet, henvises man til parkering utendørs.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkering av motorsykkel i garasjen
- Mot Parkering av motorsykkel i garasjen

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Nabo-borettslagene våre har alle åpnet for parkering av motorsykkel i garasjen utenom vanlig parkeringsplass, men har valgt å ta betalt en liten sum da dette tross alt er et kjøretøy. Jeg ønsker å foreslå at det etableres en avtale hvor de som ønsker kan melde seg på for å ha mulighet til å parkere en motorsykkel på "sykkel-plasser" i garasjen, og betale en sum på f.eks 3-400kr i måneden. Da har styret kontroll på hvor mange motorsykler som parkeres, og det er en liten ekstra inntekt for vedlikehold og renhold av borettslaget.

2. Borettslaget gjennomfører et prøveprosjekt på 1 år hvor motorsykler kan parkere gratis på plasser for lastesykler i garasjeanlegget. Er det ikke plass, skal motorsykler parkeres på anviste plasser utendørs.

Sak 13

Bod I kjeller inngang 58B

Forslag fremmet av:
Stian-André Olaussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bod i kjelleren under 58B ønsker styret å bruke som redskapsbod for vinter/sommerlagring.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til vedtaket, grunnet behov for oppbevaring av redskaper m.m. til fellesskapet.

Forslag til vedtak
Endringer slik at boden blir styrets bod og ikke en beboerbod. Styret har endret og satt på skilt men vil ta bort skiltet dersom det ikke blir vedtatt. (gjort dette siden boden har stått helt tom siden innflytning)

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport!

Drift, forvaltning og økonomi:

Gjennom året har styret arbeidet med en rekke praktiske og organisatoriske oppgaver knyttet til daglig drift, forvaltning og økonomistyring av borettslaget. Styret har hatt jevnlige møter og behandlet saker knyttet til drift, vedlikehold, avtaleoppfølging og utvikling av borettslaget, med fokus på å etablere gode rutiner i en relativt tidlig fase av borettslagets drift.

Arbeidet har blant annet omfattet etablering og innredning av fellesrommet (Torgstua), oppfølging av leverandøravtaler og driftstjenester, samt løpende økonomioppfølging og budsjettarbeid. Noe som dere kan se i forhold til årsrapporten som ligger med.

Styret har hatt tett oppfølging av borettslagets regnskaper, herunder renter, bankavtaler og håndtering av feilfakturering. Eksisterende avtaler er gjennomgått, og der det har vært hensiktsmessig har styret arbeidet med å reforhandle eller justere avtaler for å sikre riktige leveranser, kvalitet og kostnadskontroll.

Styret har hatt et bevisst fokus på økonomistyring og sparing, noe som kommer godt frem på regnskapets rapport. Driftskostnadene for å året har vi klart å holde lavere enn budsjettert, blant annet som følge av lavere kostnader til drift, vedlikehold og energi enn forventet. Dette har bidratt til å styrke borettslagets likviditet og disponible midler. Det har ikke vært behov for å øke felleskostnadene, og styret vurderer den økonomiske situasjonen som stabil og sunn per nå. I tillegg til dette har også styret hatt fokus på sparing fra starten, noe som har gitt oss noen millioner på sparekonto.

Oppfølging av innmeldte saker fra beboere har vært en sentral og krevende del av styrets arbeid. Dette har omfattet klager, reklamasjons- og avvikssaker knyttet til både leiligheter og fellesarealer. Styret har fulgt opp registrerte saker fortløpende, blant annet gjennomgang og lukking av avsluttede saker. Vakthelger er benyttet for å sikre tilgjengelighet og oppfølging av fellesarealer og beboerhenvendelser, og ordningen evalueres løpende etter helgen med en rapport til styreleder og resten av styret.

Kommunikasjon med beboerne har i hovedsak vært ivaretatt via Vibbo, hvor styret har arbeidet med struktur og oppdatering av relevante temaer. Det er også sendt ut månedsbrev der styret har hatt forkus på de tingene som både har kommet inn og som de har ment er viktig for beboerne. Styret har videre fulgt opp HMS-arbeid og sikkerhet i borettslaget.

Når det gjelder drift av eiendommen, har styret hatt løpende oppfølging av vaktmester, renholds og brøytetjenester, samt forhold knyttet til heis, lås og sikring, postkasser og forsikring. Det har også vært arbeidet med tekniske forhold som ventilasjon, garasjeanlegg, elbillading og parkeringsløsninger, samt renhold og bruk av kjeller og fellesarealer. Styret har også fulgt opp hage og takterrasse i samarbeid med gartner for sesongen og avsluttet med evakuering.

Fellesrommet har vært et prioritert område, med fokus på etablering, bruk og kvalitetssikring. Dette har omfattet rutiner for booking, nøkkeltilgang, utleie til beboere, eksterne leietakere, renhold av styret og orden.

Arbeid knyttet til utleie, bruksoverlating og oppfølging av nye andelseiere er håndtert i tråd med borettslagets regler og rutiner. styreleder lager sakslister til både regnskapsmøter og styremøter. Styret har også behandlet innspill og forslag fra beboere, samt forberedt og gjennomført årsmøte. I tillegg til alt det som ble nevnt har det nylig også blitt organisert den første dugnad for borettslaget.

Styrets oppgaver!

Økonomi og regnskap:

Oppfølging av regnskap, renter og bankavtaler.

Kontroll og håndtering av feilfakturering

Budsjettarbeid, kostnadskontroll og sparing.

Avtaleoppfølging:

Gjennomgang av eksisterende avtaler

Forhandling, endring eller justering av avtaler ved behov

Fellesrom:

Oppfølging av bruk, renhold og orden.

Kvalitetssikring av rutiner for booking og utleie

Heis:

Oppfølging av drift, service og eventuelle feil.

Beboerhenvendelser og klager:

Behandling og oppfølging av klager og innmeldte saker

Elbillading og garasje:

Oppfølging av Aneo – ladeløsninger og drift i garasje

Lås og sikring:

Oppfølging av adgangssystemer og generell sikring

Postkasser:

Oppfølging og endringer ved behov.

Forsikring:

Oppfølging av borettslagets forsikringsavtaler og endringer.

Vaktmester, renhold og brøyting:

Oppfølging av Coor – kvalitet, leveranser og avtaler.

Hage og takterrasse:

Dialog og oppfølging av gartner COOR.

Kjeller og parkering:

Parkering av MC, renhold og bruk av app-løsninger i garasje (Hamlett og Parque)

Utleie og eierskap:

Behandling av utleie, bruksoverlating og nye andelseiere.

Tekniske installasjoner:

Oppfølging av Techem og ventilasjon (Bjerke Ventilasjon).

Kommunikasjon og informasjonskanaler:

Vibbo – oppdatering av temaer og informasjon.

Informasjonsskriv og månedsbrev.

Gjennomgang av e-poster.

Styrerom:

Egen digitale plattformen for styret, der E-post og regnskap. Det ligger også mange avtaler og verktøy som vi bruker i dag virke.

Ansvarshelger:

(Styremedlemmene har en helg hver 4 uke som krever tilgjengelighet)

Oppfølging av utleie og andre avvik i forhold til borettslaget.

Reklamasjoner og avvik:

Oppfølging av saker fra beboere, vaktmester og leverandører.

Saksoppfølging:

Gjennomgang av åpne saker, lukking og oppfølging av avsluttede saker.

Som for eksempel noe av de gjelder:

· 1års befaring med veidekke.

· Oppfølging av innbrudd og innlåning av leverandører.

· Ventilasjon

· Innbrudd

· Vannskader

Oppfølging som dette kan ta flere mnd. siden det er flere som skal involveres i slike ting.

HMS:

Løpende HMS-oppfølging i borettslaget.

(Gjennomgang av bygget gjennomføres av styreleder og vaktmester)

Møteforberedelser:

Utarbeidelse av sakslister til styremøter, regnskapsmøter og årsmøter. I tillegg til disse er det møter med Obos og andre samarbeidspartnere.

Forslag fra beboere:

VI må hele tiden gå gjennom forsalg fra beboere som kommer inn på løpende bånd. Alle forslag blir tatt opp på styremøter. De kan også blitt vurdert av rådgiver eller så kan det bli spurt om råd fra andre borettslag. I tillegg til dette kan styret sende saker tilbake til beboere for å få de utdypet med mer enn bare et forslag.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vollebekk Torgkvartal Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3KKUW-0JICG-9UA3N-IIFXD-1SFWL-T3P30

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 16. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3KKUW-0JICG-9UA3N-IIFXD-1SFWL-T3P30

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-16 20:18:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3KKUW-0JICG-9UA3N-IIFXD-1SFWL-T3P30

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

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

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

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

VOLLEBEKK TORGKVARTAL BRL
ORG.NR. 931693778, KLIENTNR. 769

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 779 554**	**812 350**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		91 666 413	100 290 204
Tilført tbygg			-898 719 410
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	615 450 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-90 442 000	-99 323 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	283 269 410
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 224 413**	**967 204**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 003 967**	**1 779 554**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 442 959	15 384 573
Kortsiktig gjeld		-3 438 992	-13 605 018
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 003 967**	**1 779 554**

Dokument-ID 092221155575750970l0

VOLLEBEKK TORGKVARTAL BRL
ORG.NR. 931693778, KLIENTNR. 769

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	25 180 697	13 059 013	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 739 426	2 475 064	34 940 000	34 940 000
Andre inntekter	3	29 500	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**30 949 622**	**15 539 077**	**34 940 000**	**34 940 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	0	-34 000	-44 500
Styrehonorar	5	-240 000	0	-240 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-11 621	-13 206	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-175 500	-80 859	-180 000	-188 000
Konsulenthonorar		-300	0	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-487 060	-253 008	-600 000	-670 000
Forsikringer		-16 517	0	0	-100 000
Kommunale avgifter		0	0	-766 000	0
Kostnader sameie		-3 140 976	-847 446	-2 947 000	-3 448 000
Energi/fyring	8	-251 354	-137 547	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 245	-42 525	-48 300	-91 000
Andre driftskostnader	9	-333 242	-227 263	-427 200	-204 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 726 654**	**-1 601 854**	**-5 683 500**	**-5 504 700**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AV		**26 222 968**	**13 937 223**	**29 256 500**	**29 435 300**
Innbetalt andel fellesgjeld		90 442 000	99 323 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**116 664 968**	**113 260 223**	**29 256 500**	**29 435 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	183 684	88 995	0	0
Finanskostnader	11	-25 182 240	-13 059 013	-29 196 000	-29 196 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 998 556**	**-12 970 018**	**-29 196 000**	**-29 196 000**
ÅRSRESULTAT		**91 666 413**	**100 290 204**	**60 500**	**239 300**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		91 666 413	100 290 204		

Dokument-ID 092221155575750970l0

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	898 719 410	898 719 410
Tomt		127 030 590	127 030 590
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 025 750 000**	**1 025 750 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 675
Driftskonto OBOS-banken		2 595 505	8 701 364
Sparekonto OBOS-banken		3 847 454	6 676 534
SUM OMLØPSMIDLER		**6 442 959**	**15 384 573**
SUM EIENDELER		**1 032 192 959**	**1 041 134 573**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5000		805 000	805 000
Annen egenkapital	13	191 963 967	100 297 554
SUM EGENKAPITAL		**192 768 967**	**101 102 554**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	425 685 000	516 127 000
Borettsinnskudd	15	410 300 000	410 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**835 985 000**	**926 427 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 339	119 390
Påløpte renter		1 921 997	12 989 785
Energiavregning	16	980 707	328 618
Annen kortsiktig gjeld	17	435 949	167 225
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 438 992**	**13 605 018**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 032 192 959**	**1 041 134 573**
Pantstillelse	18	1 025 750 000	5 025 750 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2026
Styret i Vollebekk Torgkvartal Brl

Stian-André Olaussen Vigdis Bjørkavåg Mohamed Nasser

Morten Wilhelm Lund

Dokument-ID 092221155575750970l0

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Refusjon	-72 836
Felleskostnader	5 622 071
Kapitalkostnader jan-mars	55 086
Garasje	135 105
Kapitalkostnader IN-lån	25 769 276
Reg.kapitalkostnader IN I	-588 579
Overført kapitalkostnader	-25 180 697
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 739 426**

Dokument-ID 092221155575750970l0

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie av møterom	29 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

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 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 000
SUM STYREHONORAR	**-240 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 908

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 621
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 621**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 581
Drift/vedlikehold VVS	-90 458
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 000
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-14 646
Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 103
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 800
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-473
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-487 060**

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-250 426
Andre fyringskostnader	-928
SUM ENERGI / FYRING	**-251 354**

Dokument-ID 092221155575750970l0

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Diverse utstyr	-8 441
Annet driftsmateriale	-87 819
Vaktmestertjenester	-16 800
Renhold ved firmaer	-26 320
Andre driftskostnader	-108 312
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 908
Andre kontorkostnader	-5 994
Kontingenter	-32 200
Bank- og kortgebyr	-5 159
Øreavrunding	-25
Velferdskostnader	-17 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-333 242**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 764
Renter av sparekonto i OBOS-banken	170 920
SUM FINANSINNTEKTER	**183 684**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-25 180 697
Renter på leverandørgjeld	-1 543
SUM FINANSKOSTNADER	**-25 182 240**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	898 719 410
SUM BYGNINGER	**898 719 410**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 198 967
Egenkapital fra IN tidligere år	99 323 000
Egenkapital fra IN 2025	90 442 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**191 963 967**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Dokument-ID 092221155575750970l0

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,85 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.09.29

Opprinnelig, 2024	-615 450 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	99 323 000	
Nedbetalt i år, IN	90 442 000	
		-425 685 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-425 685 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.
Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.
Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Dnb Bank ASA Første avdrag: 30.10.2029 Potensiell endrir 01.okt.29
6027	100
5028	300
4001, 5023	500
5019, 6026	1 500
4023, 6029	1 600
4008	1 700
4029	1 800
2006, 2009, 2012, 5025	1 900
2029, 3006, 3009, 3012, 4006, 4009	2 000
4012	2 000
2002, 2018, 2021, 3002, 3015, 3018	2 100
4002, 5006, 5009, 5012, 5018, 5027	2 100
2010, 2031, 3004, 3010, 4015, 4018	2 200
4019, 4021, 4025, 5002, 5015, 5021	2 200
6012, 8026	2 200

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-410 300 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-410 300 000**

Dokument-ID 092221155575750970l0

NOTE 16
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 925 011
SUM INNTEKTER	**-1 925 011**
KOSTNADER	
Overført	952 363
SUM KOSTNADER	**952 363**
Uoppgjorte avregninger	-8 059
SUM ENERGIAVREGNING	**-980 707**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-375 364
Negativ saldo kundefordringer	-60 585
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-435 949**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	410 300 000
Pantelån	425 685 000
Beregnede IN forpliktelser	189 765 000
TOTALT	**1 025 750 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	898 719 410
Tomt	127 030 590
TOTALT	**1 025 750 000**
2019, 2022, 2033, 3016, 3019, 3022	2 300
3029, 4004, 4010, 5004, 5010, 6030	2 300
2004, 4016, 4022, 5029	2 400
2035, 5016, 5022	2 500
4051	2 600

Dokument-ID 092221155575750970l0

2027, 3001, 8029	2 700
2013	2 800
2003, 3003, 3007, 3008, 3011, 3013	2 900
3025, 4003, 4027	2 900
2028, 3017, 4007, 4011, 5001, 5003	3 000
5007	3 000
2024, 3023, 4017, 5013	3 100
3052, 4028, 5014, 6025, 6041, 6043	3 200
7020, 7027, 7044, 8023	3 200
2036, 4052, 6044, 8044	3 300
2005, 3030, 3050, 3053, 4024, 4030	3 400
	3 400
7026, 7045, 8024, 8045	3 400
3005, 6011	3 500
5024, 7028	3 600
5005	3 700

Dokument-ID 092221155575750970l0

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557575097010

Underskriverne

bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	bankID The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES

Klikk herfor å laste ned bevisfilen.

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene i bevisfilen som er lenket til. Merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres i henhold til bestemmelsene nedenfor. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har i de siste arbeidet med en ny innstilling til styret.

Det har blitt foretatt ringerunde til sittende styremedlemmer for å høre om de er interessert i gjenvalg.

Det har også ved to anledninger blitt lagt ut oppfordring om å melde sin interesse for å sitte i styret via Vibbo. Stian styreleder har også lagt ut info om hva det innebærer å sitte i styret for å booste interessen.

Valgkomiteen skulle gjerne ha sett en større kjønnsbalanse i styret, men har ikke fokusert spesielt på dette.

Ny innstilling er som følger:

Styreleder - Stian-Andre Olaussen - På valg i 2027
Styremedlem - Morten Wilhelm Lund - På valg i 2028
Styremedlem - Erik Jørgenvaag - På valg i 2028
Styremedlem- Eivind Birkeland- På valg i 2028
Styremedlem - Maral Esfahani - På valg 2028
Styremedlem - Stine Haugen - På valg 2028

Varamedlem - Torjus Løkken - På valg i 2027
Varamedlem - Kay Jilali Hoff Ouaar - På valg i 2027

På generalforsamlingen 12. mai vil alle kandidater bli presentert, og det vil gjennomføres en avstemning blant beboerne. Alle som har meldt seg vil bli innstilt og lagt ved sakslisten slik at beboerne kan stemme på de kandidatene de ønsker inn i styret.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
Selskapsnummer: 769 **Selskapsnavn:** VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

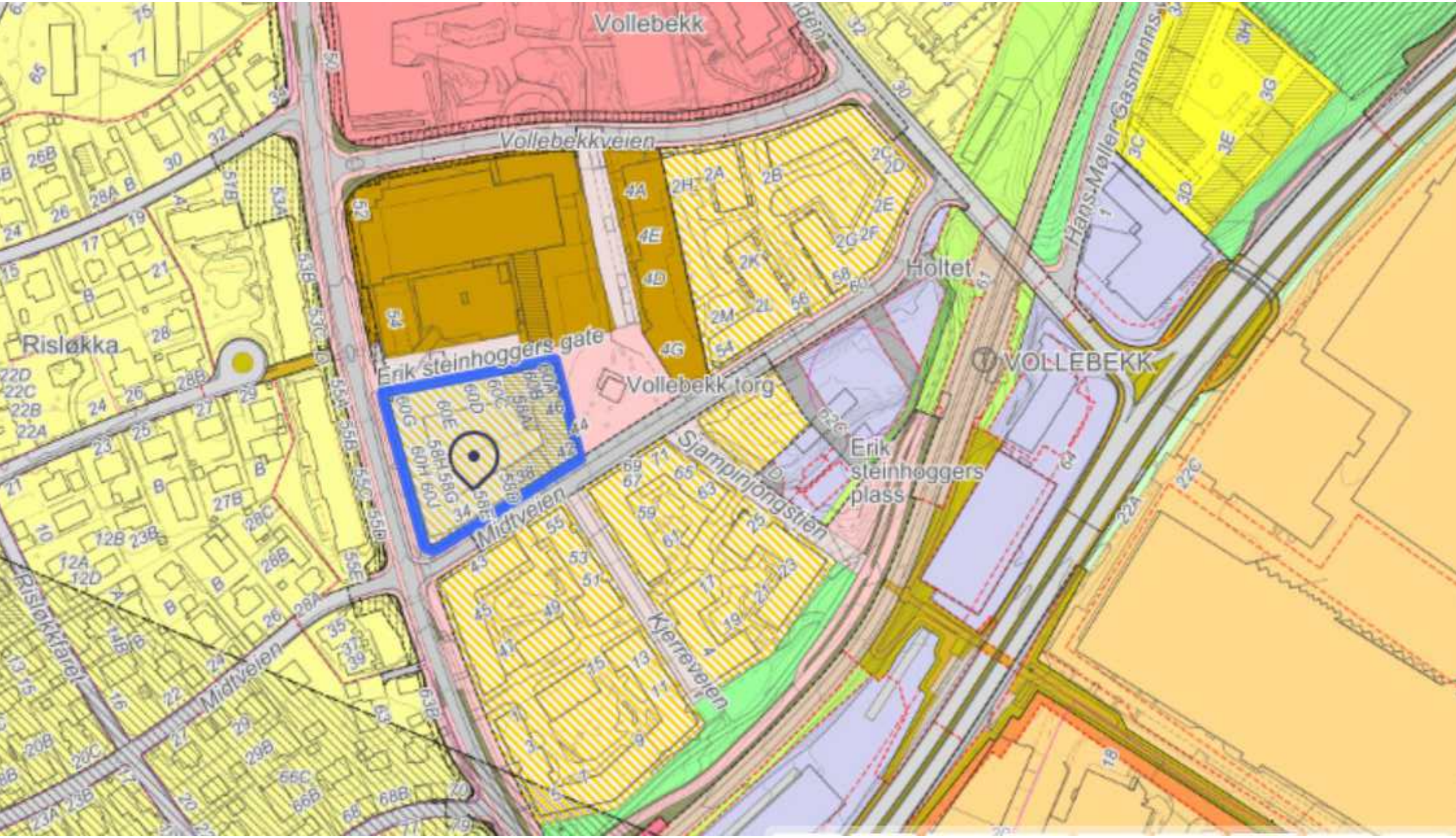
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim


Vollebekk
Vollebekkveien
Erik steinhoggers gate
Vollebekk torg
Holtet
VOLLEBEKK
Erik steinhoggers plass
Risløkka
Midtveien
Kjerreveien
Hans Møller Gasmanns vei

Brobekkveien 58E

Nabolaget Vollebekk - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	4 min 0.3 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	19 min 1.6 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	5 min 2.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 0.9 km
Kuben videregående skole	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vollebekkveien Linje 58	2 min 0.2 km
Vollebekk Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	12 min 1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km

BARNEHAGER

Vollebekk barnehage (1-5 år) 144 barn	5 min 0.4 km
Sisiktoppen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Lunden barnehage (0-5 år) 40 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vollebekk	1 min
Meny Vollebekk	3 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

Linderud Senter	18 min
Vitusapotek Vollebekk	3 min
Linderud Vinmonopol	18 min

SPORT

Vollebekkveien skole	5 min
Sverre refstads plass	5 min
Feel24 Økern Brobekk	14 min
PDL Center Oslo (Økern)	14 min

«Grønn, bortgjemt oase på Bjerke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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

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:
Brobekkveien 58E, 0598 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 1394, Snr. 1, andelsnr. 6 i VOLLEBEKK TORGKVARTAL BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Elias Nilsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 954 98 894

E-post: elias.nilsen@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.
