PRIVATMEGLEREN
INFINITA

VOLLEBEKKVEIEN 4 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Landskapsplan byggeprosjekt

Ferdigattester

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Vollebekkveien 4 B, 0598 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1390

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2372 **Eiendomsverdi ref nr:** KT1555

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

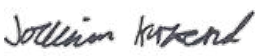
En del av Norske Boligrapporter

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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

BYGGEMÅTE:
Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

OPPVARMING:
Radiatorer.
Vannbåren gulvvarme på bad.

ROMHØYDE:
Stue: 2,49m
Bad: 2,22m
Soverom: 2,49m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 2,7kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Fransk balkong med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.
Fliser på vegger. Stålplater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

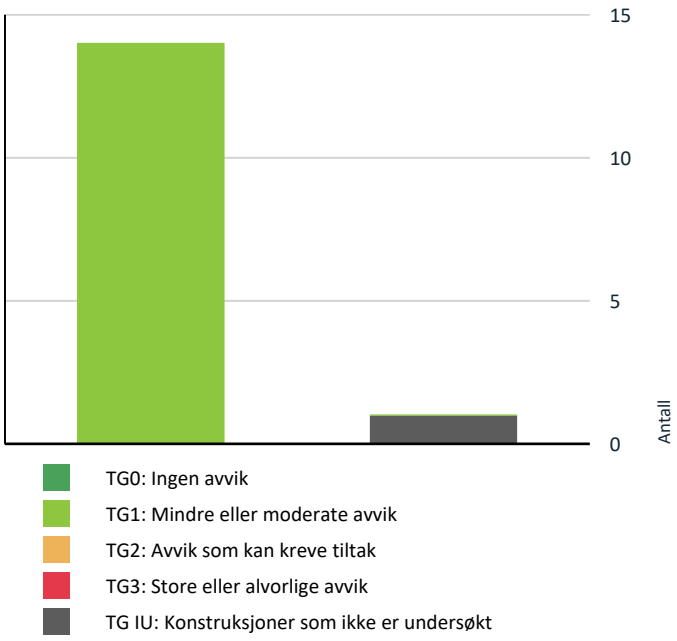
Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fransk balkong med utgang fra stue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Stålplater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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.

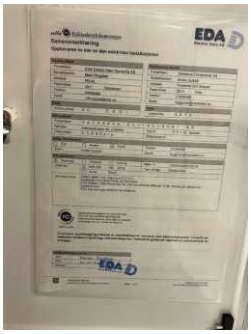
Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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.

Tilstandsrapport





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

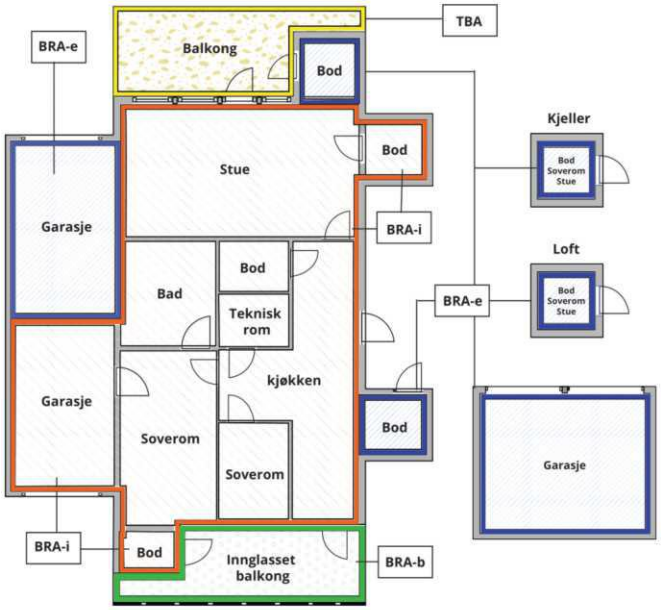
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	44			44	
Kjellerbod		3		3	
SUM	**44**	**3**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1390		0	2932.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vollebekkveien 4 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0204/FIOLEN BORETTSLAG	926107453	H0204		Catovic Sulejman

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
46

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Infinita Eiendomsmegling AS
v/Luan Le Nguyen
Tvetenveien 152 b, 0671 OSLO
E-post: luan.le.nguyen@privatmegleren.no

Deres ref.: 174260107 . Vår ref.: 0739-1-2010 Dato: 08.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	FIOLEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	926107453
Andelseier:	Catovic, Sulejman
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2010
Adresse:	Vollebekkveien 4 B, 0598 OSLO
Andelsnummer:	46
Gnr.	123
Bnr.	1390

Borettsinnskudd: Kr. 1 120 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7781358.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema. Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på omsettelige plasser til fiolen@styrerommet.no og forvaltningsavdelingen@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Styret. Gjelder brikke til bygg. Leilighetsnøkkel, som også går til bod og postkasse, må den enkelte selv sørge for å kopiere opp dersom flere nøkler ønskes. Garasjeport kan åpnes med et tildelt telefonnummer eller med adgangsbrikken som også brukes på de andre adkomstene i bygget. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.06. og 30.12. Solskjerming: Solskjerming kan bestilles gjennom Solskjermingsgruppen AS v/Nina Holtet Frogner: 459 03 751 / 22 07 86 86. Reklamasjon: Alle reklamasjoner meldes inn i systemet Digital XBO. Kontakt: support@digitalxbo.no. Forsikring: Fiolen borettslag et medforsikret i Vollebekkveien 4 Eierseksjonssameie. Polisenr. 7781358 Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Se borettslagets vedtekter. Tredjepartsopplysninger vil ikke foreligge før 2022 for andelseiere som overtok i 2021. Det ble på generalforsmaling april 2022 vedtatt å innføre nøkkelfritt system/OBOS-nøkkel. felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207920517
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	148 906 019,00
Innfrielsesdato:	30.04.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 792,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	1 081,00	
Lån nr: 9820792051; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820792051; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 711,10	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	603,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	34 132,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207920517
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

FIOLEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 15.12.2020

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 uten for 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 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

§ 4 Bruk av takterrasse

Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne. Fiolen borettslag (hus A, B og D) har gjensidig bruksrett til takterrasse med hus C.

§ 5 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser garasjekjeller i Vollebekkveien 4 eierseksjonssameie som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

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.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 7 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 8 Søppel

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 9 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.

Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom, men må settes i sykkelbod eller privat sportsbod.

§ 10 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 11 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.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Fiolen borettslag org.nr. 926 107 453

vedtatt i stiftelsesmøte 21.10.2020.

Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2022
Endret på ekstraordinær generalforsamling 22.09.2022
Sist endret på ordinær generalforsamling 15.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Fiolen 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 Vollebekkveien 4 eierseksjonssameie på gnr 123 bnr 1390 i Oslo kommune, som er en samleseksjon for borettslagets 92 boliger. I tillegg til boligseksjonen er det etablert en næringsseksjon på bakkeplan, seksjon 2, i eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. I sameiet skal det også inngå et bygningsvolum (hus C) som skal fungere som en «testlab». Hus C vil bli en egen anleggseiendom, og ikke være en del av eierseksjonssameiet borettslaget inngår i.

(3) Borettslagets parkeringsbehov dekkes i et garasjeanlegg i første underetasje (U1), som blir en del av eierseksjonssameiets eiendom. I andre underetasje (U2) vil det være et garasjeanlegg som skal ivareta parkeringsbehovet til felt A2 på Vollebekk, med gnr __ bnr __. Det er lagt opp til at en del av borettslagets boder også skal plasseres i andre underetasje.

I garasjeanlegget i U2 ligger et teknisk noderom som vil betjene hele Vollebekk. Det legges opp til at rommet blir en egen seksjon i sameiet.

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 kostandene forbundet med drift- og vedlikehold av disse fellesfunksjonene fordeles mellom eierne etter en brøk basert på antall boliger eller bebygget areal.

1-4 Medlemskap i velforening

(1) Borettslaget kan være medlem av velforening eller tilsvarende sammenslutning for nærområdet som har til formål å ivareta felles interesser for beboere og boligselskaper i området, for eksempel knyttet til bomiljø, nærmiljøtiltak, infrastruktur, trafikksikkerhet, grøntområder og lignende forhold.

(2) Beslutning om innmelding, uttreden og valg av representanter treffes av styret.

(3) Kostnader knyttet til slikt medlemskap, herunder kontingent og eventuelle fellesutgifter, anses som felleskostnader og fordeles likt mellom andelene.

1-5 Medlemskap i interesseorganisasjon
(1) Borettslaget kan være medlem av nasjonale eller regionale interesseorganisasjoner som har til formål å ivareta boligselskapers rettigheter og interesser.

(2) Beslutning om innmelding og uttreden treffes av styret.

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).

(5) 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.

(6) 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.

(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 (OBOS), org.nr. 937052766, har en eierandel i gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

(7) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår. Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en ordinær boligkjøper. Det er inngått sameieavtaler som regulerer partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen.

Sameieavtalen gir boligkjøperen rett til å innløse OBOS' eierandel i boligen til en indeksregulert kjøpesum.

Innløsning forutsetter at alle vilkår for innløsning som følger av sameieavtalen med bilag, er oppfylt.

Ønske om innløsning av eierandel skal varsles med en melding om innløsning («Innløsningsmelding») med opplysning om hvor stor eierandel i boligen som kreves innløst. Innløsning kan kreves kun én gang pr. år, og Innløsningsmelding skal sendes i perioden 1. april – 1. mai. Innløsningsmeldingen skal sendes til følgende epostadresse:

deleie@obos.no

Hele boligen utgjør 10/10, og kjøper kan kun innløse hele tideler av boligen. Innløsningsmeldingen skal derfor angi hvor mange 10-deler av boligen som ønskes innløst.

Indeksregulert kjøpesum 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 kjøper rett til å innløse en eierandel av boligen til en innløsningssum basert på en lavere boligverdi enn Ordinær kjøpesum.

Verdiøkning som skyldes kjøpers tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for Innløsningssummen. Men boligens verdiøkning som følge av det avtalen omtaler som Fellestiltak, inngår i beregningsgrunnlaget for innløsningssummen. Verdiøkningen av Fellestiltak skal anses å være lik boligens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere Fellestiltaket.

De nærmere vilkårene for innløsning og for deleiemodellen i sin alminnelighet fremgår av de inngåtte sameieavtalene.

(8) 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.

(2) 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 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. 3-3 (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 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. 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) Andelseier må søke styret og innhente skriftlig samtykke før montering eller oppsetting av faste installasjoner og andre tekniske installasjoner eller innretninger som påvirker bygningens fasader, tak, balkonger eller fellesarealer. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

Styret kan stille vilkår for godkjenning, herunder krav til plassering, utforming og fremtidig vedlikehold og fjerning.

Tiltak som er etablert uten nødvendig godkjenning kan kreves fjernet for andelseiers regning

(5) Andelseierne disponerer felles sammenhengende takterrasse, beliggende på blokk A, B, C og D. 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.

(6) Andelseiere som disponerer markterrasse eller utomhusareal i tilknytning til boligen har eksklusiv bruksrett til dette arealet, men ikke eiendomsrett. Andelseieren har vedlikeholdsplikt for arealet. Bruken av markterrassen må ikke være til ulempe for andre andelseiere eller i strid med byggets helhetlige uttrykk.

Det er ikke tillatt å etablere gjerder, levegger, tak, plattinger, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på markterrassen uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Beplantning som overstiger 120 cm høyde er ikke tillatt.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i garasjeanlegg som ligger i byggets underetasjer, U1 og U2. Det er totalt xx plasser i garasjekjelleren, hvorav A2 eier xx plasser i U2.

Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

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. 5, 32 og 34 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.

Dersom eier selger sin andel i borettslaget, skal parkeringsplassen også omsettes. Plassen kan omsettes separat eller sammen med borettslagandelen.

Dersom en slik garasjeplass skal omsettes, skal salget kunngjøres av forretningsfører eller styret til alle andelseiere i borettslaget med en svarfrist på minimum 14 dager for å melde interesse.

Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget». Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(9) Parkeringsplass 1, 26 og 46 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 hen 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 og disponerer bil. 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.

Dersom behovet for handikapplass bortfaller eller andelen omsettes, skal styret informeres om dette og plassene byttes tilbake til opprinnelig fordeling av parkeringsplasser.

Dersom den andelseieren som må avgi HC-plassen har etablert ladepunkt for el-bil på plassen, og ikke kan videreføre ladepunktet på ny tildelt plass, skal kostnader til etablering av nytt ladepunkt bæres av den andelseieren som overtar HC-plassen, med mindre styret beslutter annet.

(10) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer slik plass har kjøpt ladepunkt som tilvalg.

Andelseiere som disponerer parkeringsplasser som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bi/ 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 ladeplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

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

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i borettslagets kjelleranlegg. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bod- og oppbevaringsplass for andelene etter Byggteknisk forskrift (TEK17).

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.

(12) 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.

Overlating av bruk etter denne bestemmelsen har en minstetid på 1 måned.

(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. Kameraovervåking

Kameraovervåking er tillatt i borettslagets fellesarealer. Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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).

(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. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(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.

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

7-2 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.

7-3 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.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fem 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

10-3 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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 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.

10-6 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.

10-7 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.

10-8 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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 FIOLEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 12.08.2021

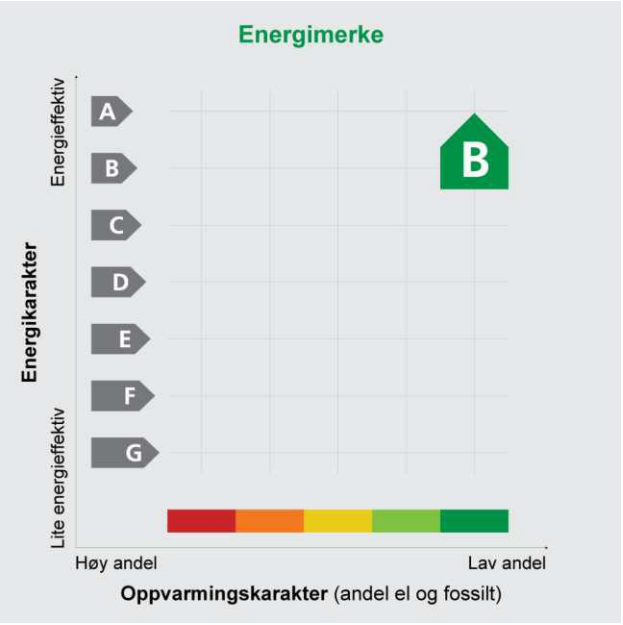
OBOS Leil.nr.	Andel	Hus	Parkeringsnr.	Merknad	Bodnr.	Merknad
1003	1	A			BA-21	
1002	2	A			BAL-01	
1005	3	A	1	HC-plass, Ladeplass	BA-01	
2003	4	A	40	Ladeplass	BA-02	
2004	5	A			BA-03	
2002	6	A			BAL-03	
2001	7	A			BAL-02	
2005	8	A			BA-04	
3003	9	A	41		BA-05	
3004	10	A			BA-06	
3002	11	A			BAL-05	
3001	12	A			BAL-04	
3005	13	A	4	Ladeplass	BA-07	
4003	14	A	42		BA-23	
4004	15	A	33	Ladeplass	BA-08	
4002	16	A			BAL-07	
4001	17	A			BAL-06	
4005	18	A	35	Ladeplass	BA-09	
5003	19	A	43	Ladeplass	BA-22	
5004	20	A			BA-10	
5002	21	A			BAL-09	
5001	22	A			BAL-08	
5005	23	A	36	Ladeplass	BA-11	
6003	24	A	44	Ladeplass	BA-20	
6004	25	A			BA-12	
6002	26	A			BAL-11	
6001	27	A			BAL-10	
6005	28	A	37	Ladeplass	BA-13	
7003	29	A	45		BA-19	
7004	30	A	46	HC-plass, Ladeplass	BA-14	
7002	31	A			BAL-13	
7001	32	A			BAL-12	
7005	33	A	38	Ladeplass	BA-15	
8003	34	A	2	Ladeplass	BA-18	
8004	35	A	3	Ladeplass	BA-16	
8002	36	A			BAL-15	
8001	37	A			BAL-14	
8005	38	A	39		BA-17	
1007	39	B	32	Omsettelig	BB-01	
1006	40	B			BBL-01	
1010	41	B			BBL-13	

1009	42	B			BB-02	
2008	43	B			BBL-04	
2007	44	B			BBL-03	
2006	45	B			BBL-02	
2010	46	B			BBL-05	
2009	47	B	9		BB-03	
3008	48	B			BBL-08	
3007	49	B			BBL-07	
3006	50	B			BBL-06	
3010	51	B			BBL-09	
3009	52	B	8	Ladeplass	BB-04	
4008	53	B			BBL-12	
4007	54	B			BBL-11	
4006	55	B			BBL-10	
4010	56	B			BBL-14	
4009	57	B	7		BB-05	
5008	58	B			BBL-17	
5007	59	B			BBL-16	
5006	60	B			BBL-15	
5010	61	B	5	Omsettelig	BBL-18	
5009	62	B			BB-06	
6008	63	B			BBL-21	
6007	64	B			BBL-20	
6006	65	B			BBL-19	
6010	66	B			BBL-22	
6009	67	B	6		BB-07	
2018	68	D	31		BD-01	
2017	69	D			BD-16	
2016	70	D			BDL-01	
2020	71	D			BD-03	
2019	72	D	12	Ladeplass	BD-02	
3018	73	D	27	Ladeplass	BD-04	
3017	74	D			BD-17	
3016	75	D			BDL-02	
3020	76	D	13		BD-06	
3019	77	D	30		BD-05	
4018	78	D	10		BD-07	
4017	79	D	11	Ladeplass	BD-18	
4016	80	D			BDL-03	
4020	81	D	15		BD-09	
4019	82	D	28	Ladeplass	BD-08	
5018	83	D	19		BD-10	
5017	84	D	14		BD-19	
5016	85	D			BDL-04	
5020	86	D	16		BD-12	
5019	87	D	17	Ladeplass	BD-11	

6018	88	D	18	Ladeplass	BD-13	
6017	89	D	34	Omsettelig	BD-20	
6016	90	D	29	Ladeplass	BDL-05	
6020	91	D	20	Ladeplass	BD-15	
6019	92	D	26	HC-plass	BD-14	
Hus C		C	21			
Hus C		C	22			
Hus C		C	23			
Hus C		C	24			
Hus C		C	25			

ENERGIATTEST

Adresse	Vollebekkveien 4B
Postnr	0598
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	123
Bnr.	1390
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300709100
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2021-1215435
Dato	15.01.2021



Innmeldt av	Multiconsult AS v/ Wolfgang Kampel

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

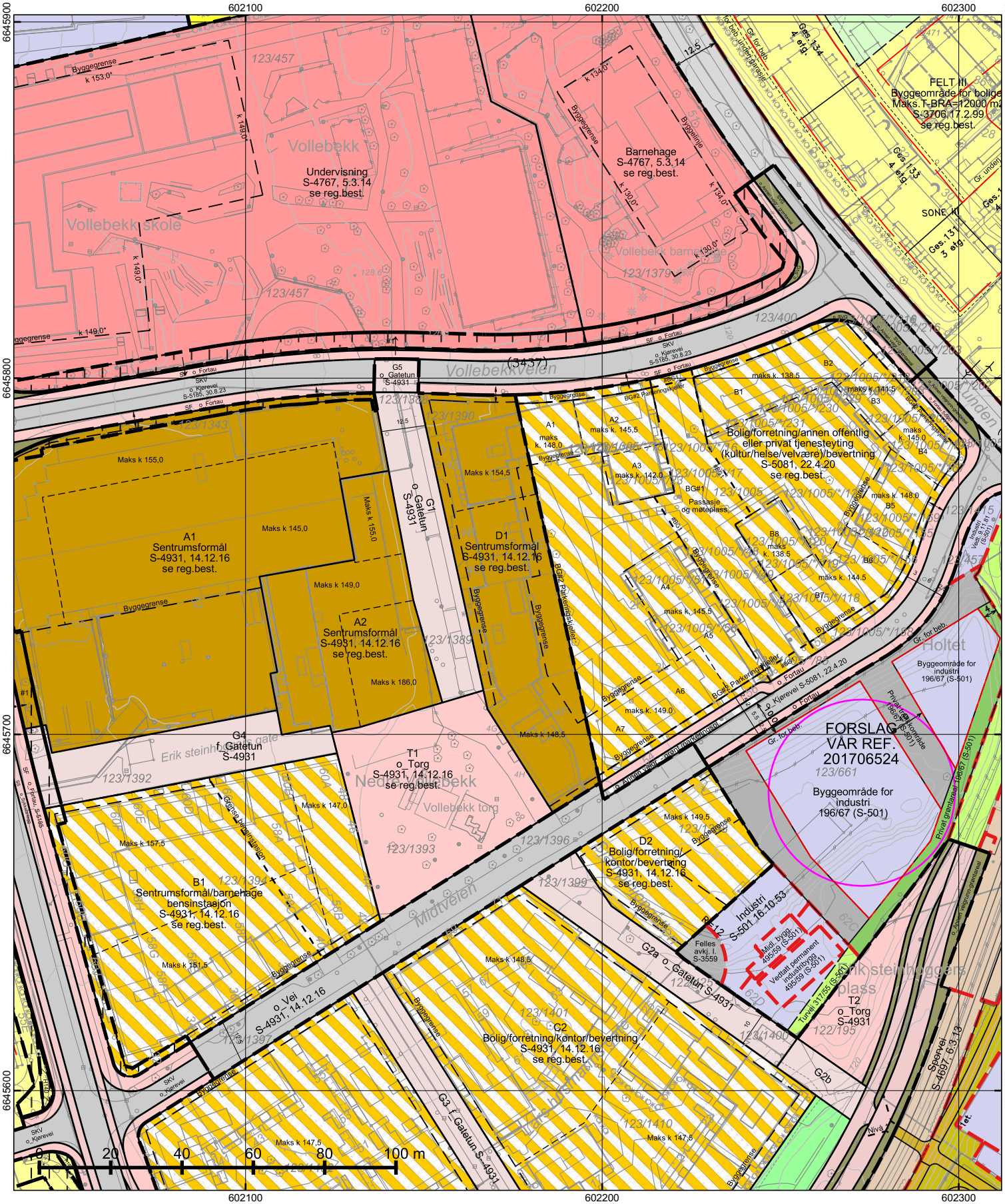
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163959/ 86541203
Deres ref.:
Adresse: Vollebekkveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1390

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

Se tegnforklaring på eget ark


A1
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
BYGG 3
BYGG 1
Gatetun G1
Gatetun G4
Torg T1
Pergola
Gulvkote 3 etg
+132.71
Gulvkote 2 etg
+130.30
Gulvkote 2 etg
+130.80
Gulvkote 2 etg
+130.30
Gulvkote 2 etg
+130.30
Gulvkote 2 etg
+130.80
Gulvkote 2 etg
+130.30
Gulvkote 2 etg
+130.30
Gulvkote 2 etg
+130.30

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/08267-15	Vegard Dyrhol Riise	02.10.2026

Adresse: Brobekkveien 54
Eiendom: 123/1391
Tiltakshaver: BROBEKKVEIEN 50 AS
Ansvarlig søker: ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS

Rammetillatelse - Brobekkveien 54

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av bolig- og næringsbygg, som vi mottok 24.10.2024.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-4931 § 11 - Parkering**

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «Vilkår».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omhandler oppføring av bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg i reguleringsfelt A2 på Vollebekk. Bebyggelsen består av ett boligtårn i sør og én lamellbygning i nord. Bygningene inneholder næringsareal i 1. etasje med boligformål i de øvrige etasjene og deles felles uteareal på tak over lokk. Høyhuset er søkt i 18 etasjer og lamellbygg i hhv. 4-8 etasjer. Eiendommen befinner seg i bydel Bjerke.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	2 243 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	12 037 m²

Grad av utnytting	536%
Tiltakets høyde: Bygg 2 Bygg 3	 Gesims: K + 150,95 Gesims: K + 181,75
Antall boenheter	134 boenheter totalt
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	45 parkeringsplasser plasser totalt 197 sykkelplasser i tiltaket 3 HC-plasser totalt
Uteoppholdsareal	1942,2 m² i tiltaket
Blågrønn faktor (BGF)	0,74

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *Sentrumsformål* i reguleringsplan *Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser, alternativ 2, for Brobekkveien 52- 64 m.fl., Vollebekk.*, S-4931, vedtatt 14.12.2016.

Parallelt med planprosessen for området er det utarbeidet en *Veiledende plan for offentlig rom – Vollebekk*, vedtatt 11.05.2016.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Forhold mellom reguleringsfelt A1 og A2

En viktig bakgrunnsopplysning i denne saken er at reguleringsfelt A1 ikke har samme hjemmelshaver som ved tiltakseiendommen A2. Av reguleringsplanens saksfremstilling skrev Plan- og bygningsetaten blant annet at det er avgjørende at Felt A1 (som ikke eies av tiltakshaver) inngår i planforslaget fordi dette bl.a. er nødvendig for å opparbeide nordre del av det sentrale gangstrøket (G1) som er et av de viktigste offentlige rommene i forslaget til VPOR. En forutsetning for eiers deltagelse i planforslaget er at det tillates parkering på terreng i felt A1 i nordvest.

Det er foreløpig ikke planlagt gjennomføring av reguleringsplanen ved felt A1.

Tidligere saksbehandling

Det er i rivesak 202463187 (2025/14606) gitt tillatelse i ett trinn til rivning av eksisterende kontorbygning med vedtaksdato 21.03.2025. Vi viser til denne.

Den 27.06.2026 ble det sendt inn et innbyggerforslag – «Redd skolegården på Vollebekk – utred konsekvensene før høyblokka godkjennes», sak 214/26. Denne saken ble sendt til *Byutviklingsutvalget* etter *Forretningsutvalgets* behandling av saken 24.08.2026.

Saken er på vedtakstidspunkt ikke videre behandlet.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Bydel Bjerke

Bydel Bjerke har uttalt seg om tiltaket slik opprinnelig omsøkt i brev datert 03.01.2025. Bydelen mener Plan- og bygningsetaten skal være restriktiv ved å dispensere fra reguleringsplaner i sin byggesaksbehandling. Bydelen var også kritisk til å benytte takareal ved øvrige reguleringsfelt i sin utregning av MFUA (senere omprosjektert), og de kommenterer også skyggevirkningene ved høyhuset sett opp mot skolegården ved Vollebekk Skole.

Bydelen stiller også spørsmål til hva som skjedde i siste fase av reguleringsprosessen der byrådet anbefalte 16 etasjer mot et omforent planforslag på 12 etasjer.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten (VAV) har gitt forhåndsuttalelse datert 13.04.2026. VAV har vurdert tiltakets plassering i forhold til kommunens hovedledninger og overvannshåndtering og tilknytningskrav. VAV anbefaler rammetillatelse.

Oslobygg

Oslobygg har tidligere uttalt seg vedrørende etablering av barnehage i bydelen, i forbindelse med utbygging av reguleringsfelt B1. Bestilling av barnehage er frafalt, og barnehagedekningen ansees derfor tilstrekkelig for utbygging av felt A2.

Sivilforsvaret

Sivilforsvaret har fattet vedtak om dispensasjon fra kravet til opparbeidelse av tilfluktsrom, datert 05.08.2025.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Inga Lutro og Kathrine Strøm, på vegne av *Nabolagsaksjonen Vollebekk*
- Ina Due-Tønnessen, Bekketrappa Borettslag, gnr./bnr. 123/1402
- Kenneth Bore Eilertsen, Passasjen Vollebekk Eierseksjonssameie, gnr./bnr. 123/1005
- Karunya Yogarajah, Vollebekk Torg Eierseksjonssameie, gnr./bnr. 123/1394
- Ingrid Dyson, Boligsameiet Brobekkveien 51-57, gnr./bnr. 123/179
- Ole Petter Pedersen, Blomstertrappa Eierseksjonssameie, gnr./bnr. 123/1401
- Styret ved Fiolen borettslag, Vollebekkveien 4A-F, gnr./bnr. 123/1390
- Eivind Halitaj Kristoffersen, Vollebekkveien 4A, gnr./bnr. 123/1390
- Bjørn Wang, Lungen hageby Vel, Lunden 20-88, gnr./bnr. 88, 447
- Blerina Halitaj Kristoffersen, Vollebekkveien 4A, gnr./bnr. 123/1390
- Ingrid Gaupås, Vollebekkveien 2G, gnr./bnr. 123/1005
- Isak Frøseth, adresse ikke oppgitt
- Helene Christin Hveem, adresse ikke oppgitt
- Josefine Løken, adresse ikke oppgitt
- Anne Bøe Lund, adresse ikke oppgitt
- Gunnhold Aakervik, Brobekkveien 55 D, gnr./bnr. 123/179
- Hanne Fredheim og Leif Algermissen ved *Bjerke Storvel*
- Kristin Kaspersen, Risløkkfaret 7, gnr./bnr. 123/800
- Trine Pavel Svendsen, Brobekkveien 53C, gnr./bnr. 123/179

- Christine Walseth Selboe, adresse ikke oppgitt
- Silvana Pesha, adresse ikke oppgitt
- Stine Haugen ved Vollebekk Torgkvartal borettslag, Brobekkveien 58, gnr./bnr. 123/1394
- Christoffer Hybel Korup på vegne av Blomstertrappe Eierseksjonssameie, gnr./bnr. 123/1401
- Vidar Skoglund ved *Brobekk Handelseiendom AS*, gnr./bnr. 123/1343
- Ingrid Omang Bakken og Marianne Østevold ved FAU Vollebekk Skole og FAU ved Vollebekk barnehage

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:
- Tap av sollys og skyggelegging av skolegård som følge av høyhus,
- Strid med *Strategi for høyhus i Oslo*,
- Økt press på gateparkering som følge av tiltaket,
- Strid med krav til uteoppholdsareal i TEK17 § 8-3, samt Helse- og miljøforskrift (forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og SFO) som følge av tiltaket,
- Belastning av sosial infrastruktur knyttet til sprengt kapasitet på skole og barnehage som følge av tiltaket,
- Bekymring for vindforhold og lokalmikroklima som følge av høyhus
- Mangelfull nabovarsling og prosessuelle feil
- Anklage om misbruk av dispensasjonsmulighet som planverktøy
- Bekymring om belastning på tilstøtende næringseiendommer
- Kvalitet av uteoppholdsareal på eiendommen
- Trafikkavvikling og adkomst for renovasjon og varelevering

Andre interessenter

Rådet for byarkitektur

Byggesaken ble diskutert av *Rådet for Byarkitektur*.

Rådet for byarkitektur mener prosjektet har flere gode og gjennomarbeidede arkitektoniske kvaliteter, og rådet ser positivt på den utviklingen prosjektet har gjennomgått gjennom omprosjekteringen.

Rådet mener likevel at prosjektet ikke fullt ut svarer på de særlige kravene som bør stilles til et høyhus som skal fremstå som signalbygg.

Det er særlig tre forhold som bør bearbeides videre:

1. **Høyhusets proporsjoner og vertikalitet.** Tårnet fremstår relativt bredt i forhold til høyden, og den arkitektoniske figuren har derfor ikke den slankheten og vertikale kraften som høyhusstrategien etterspør.
2. **Basen og møtet med byen.** Basen bør i større grad være en integrert del av høyhusets arkitektur og samtidig bidra aktivt til Vollebekk torg og de øvrige byrommene. Det bør arbeides videre med fasadenes aktivitet, romlighet, materialitet og kvaliteten på uteoppholdsarealene.
3. **Kronen og fjernvirkningen.** Avslutningen bør få en tydeligere arkitektonisk idé som gjør at høyhuset leses som en samlet, vertikal figur fra større avstander. En sterkere artikulering av toppen vil kunne gi prosjektet større identitet og bidra til at bygningen fremstår mer overbevisende i bylandskapet.

Rådet mener med andre ord at prosjektet har et godt arkitektonisk utgangspunkt, men at det fortsatt ikke er helt i mål. Det er ikke først og fremst behov for flere arkitektoniske elementer, men for at de eksisterende grepene skal gis en tydeligere og mer konsekvent sammenheng mellom topp, tårn og base.

Et prosjekt som skal være et signalbygg bør etter rådets vurdering ikke bare akseptere høyden som en premiss, men bruke høyden til å skape en særlig arkitektonisk og bymessig kvalitet.

Rådet anbefaler derfor at prosjektet bearbeides videre med særlig vekt på høyhusets proporsjoner og vertikalitet, kronens fjernvirkning og basens bidrag til byrommet. Dette vil etter rådets vurdering være de viktigste grepene for å bringe prosjektet nærmere ambisjonene i reguleringsplanen og Strategi for høyhus i Oslo.

Vi viser til Rådet for Byarkitekturs utdypede synspunkter i møtets referat i byggesaken.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Ansvarlig søker skriver at merknader knyttet til sentrale tema i reguleringsprosessen, herunder byggehøyder, volum, tetthet, skolekapasitet, oppvekstmiljø og den generelle utviklingen av området er forhold som allerede er vurdert av planmyndighetene i forbindelse med vedtatt reguleringsplan.

For merknader knyttet til parkeringsforhold og fremtidig bilbruk, henviser ansvarlig søker til søknad om dispensasjon hvor forholdene er dokumentert og spørsmålet er nærmere vurdert.

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets plassering

I henhold til pbl. § 29-4 skal «*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*»

Tiltaket er plassert innenfor regulert bebyggelseskonvolutt med begrensninger i omfang, plassering og høyde. Vi finner at tiltaket har tilfredsstillende plassering ut ifra de stedlige forholdene på bakgrunn av reguleringsplanens føringer.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Området er preget av en nokså helhetlig bebyggelsesstruktur innenfor reguleringsfeltet på Vollebekk (S-4931) bestående av boligkvartal i inntil seks etasjer organisert i et rutenett av gågater og plasser. Den aktuelle tiltakseiendommen ligger plassert henvendt Vollebekk Torg i sør og tilstøter henholdsvis gatetun G1 (øst) og G4 (vest).

Reguleringsfelt A2 skiller seg markant ut fra det øvrige området i den forstand at det er regulert et høyhus på eiendommen med tydelige føringer på at bygningen skal ha en prominent rolle i

gatebildet som et signalbygg nordre enden av Vollebekk torg og sørgående gatetun og i så måte fungere som et fondmotiv.

Nordre lamell føyer seg i større grad inn i den etablerte bebyggelsesstrukturen og ligger plassert langs Gatetun G1 med et etasjeantall mer tilpasset den øvrige bebyggelsen, eksempelvis på tilstøtende felt D1.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er godt tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, både der den innpasser seg områdets typologiske logikk, og der den som et bevisst urbant grep står i sterk kontrast.

Typologi og fjernvirkning

Høyhuset

Det omsøkte tiltaket er et punkthus med leiligheter plassert rundt sentral trappekjerne. Høyhuset fremstår med en tredeling av sokkel, midt-del og krone med variasjon i materialitet, tektonikk og volumoppbygging. I sin kontekst er bygningen vesentlig høyere enn omkringliggende bebyggelse og er i så måte svært synlig, jf. innsendte fjernvirkningsillustrasjoner.

Tiltakets utforming

Når Plan- og bygningsetaten skal vurdere tiltakets utforming skal vi påse at tiltaket er prosjektert i henhold til pbl. § 29-2. Denne bestemmelsen sier at:

> *«Ethvert tiltak (...) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. (...).»*

Føringer for gode visuelle kvaliteter for tiltakets utforming for denne konkrete eiendommen, er videre presisert i den gjeldende reguleringsplanens bestemmelse *§ 3.4 tredje ledd - Utforming*. Denne sier at:

> «Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, med kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. (...)»

Krav til utforming av bebyggelsen i felt A2 er videre presisert i reguleringsplanens bestemmelse § 4.2 - *Plassering og utforming*. Denne sier at:

> *(...) Bygg i felt A2 med tillatt kotehøyde 186,0 skal fremstå som et signalbygg og henvende seg mot torg T1 med hovedinngang. 1. etasje skal ha høyde på min. 4 m og inneholde publikumsrettede funksjoner.»*

Plan- og bygningsetaten skal altså påse at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og for sine omgivelser, jf. pbl. § 29-2, og videre at reguleringsplanens krav til utforming er tilfredsstilt. Bygningene skal utformes til å ha et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet med kvalitativt høy materialstandard. Høyhuset skal gis en spesiell utforming ved å fremstå som et unikt prosjekt i Oslos sammenheng, og ha karakteristikken av et fremtredende og representativt byggverk.

Høyhuset

Det omsøkte tiltaket er et punkthus med sentral kjerne på 18 etasjer med en formmessig

tredeling i base, kropp og krone. Bygningen har et fotavtrykk på 487 m^2, og fasadeproporsjoner på 23,78 x 24,00 x 56,00 meter.

Høyhusets base er en høy og spesielt artikulert del av tiltakseiendommens felles sokkel med teglforband og avrundede hjørner. Mot *Vollebekk Torg* er basen utformet med en søylearkade med et inntrukket fasadeliv hvor tiltakets næringsareal er plassert.

Bygningen har en ytre rektangulær konvolutt orientert normal på Vollebekk Torg, men har tilbaketrukne partier ved fasadenes midtakse så vel som rundt balkonger ved bygningens hjørner resulterende i et gjennomgående loggiamotiv. Balkonger og inntrukne felt er formgitt med et undulerende fasadebånd som danner et dynamisk og vertikalt uttrykk, og rammer inn vindusfelt i alle etasjer. Denne delen av bygningen utgjør mesteparten av tiltakets fasadeutforming, og danner høyhusets midtdel.

Gjennom dybdevariasjon i fasadelivet dannes det et indre og ytre sjikt hvor det skilles på bygningens materialitet. Langs ytre sjikt dannes det horisontale bånd av vertikalriflede keramiske fasadeplater. Det er i Arkitekturfaglig redegjørelse henvist til to keramiske elementer med henholdsvis dyp og grunn bølgeprofil plassert i bånd og mellom vindu. I indre sjikt er det rundt vinduer og balkongnisjer valgt et material av vertikalstilte trespiler og panel.

Høyhuset avsluttes av med en avtrapping av bygningsvolumet mot himmelen med de to øverste etasjene tilbaketrukne, samt en artikulerings av gesims med et undulerende fasadebånd. Det er oppført et teknisk takoppbygg i 19. etasje, med en plassering noe tilbaketrukket gesims mot tilstøtende torgareal.

Nordre lamell

Denne delen av det omsøkte tiltaket er en lamellbygning i 4-8 etasjer plassert på felles sokkel i nord-sør-akse. Lamellen henvender seg felles uteareal på lokk mot vest fra 2. etasje og gatetun G1 mot øst i 1. etasje, og er direkte tilstøtende eksisterende næringsbygning i vest.

Tilknytningen til næringseiendommen på reguleringsfelt A1 resulterer i at lamellen er organisert rundt to trappekjerner med østvendte ensidige leiligheter i de fire nederste etasjene. De øvrige leilighetene er gjennomgående og er organisert som tospennere.

Bygningen har en volumutforming som avtrapper seg mot nord for å sikre luft mellom bygningen og høyhuset. For hver avtrappet etasje er det søkt etablert felles sørvendte takterrasser. Også for nordre lamell er det gitt et uttrykk med undulerende og inntrukne balkonger. Sammenlignet med høyhuset er dette formspråket noe nedtonet. I stedet er det benyttet langsgående horisontale fasadebånd i rødfarget treverk som artikulerer balkongenes avrundede formspråk, samt vertikale spilefelt mellom vindu.

Tilsvarende høyhuset er det gitt en fasade med materialmessig to sjikt, henholdsvis ytre rødfarget kledning, og indre trefarget panel. Det er gitt en tydelig artikulering av fasadens proporsjoner og valg av materialer som sørger for en høy tektonisk oppløsning, med variasjon mellom horisontale og vertikale felter – både for rødfarget og trefarget panel.

Felles sokkel og uteoppholdsareal

Det er gitt en felles sokkel for hele tiltakseiendommen, som nevnt oppført i teglforband med avrundede hjørner. Sokkelen er utformet med en variasjon i etasjehøyde mellom høyhuset og

nordre lamell, og er utformet med vertikallagt teglstein i lavere nivå. Det er oppgitt at det er prosjektert horisontallagt teglbånd over vinduer og dører.

Selv om sokkelen er sammenhengende for hele reguleringsfeltet, er den oppdelt av større trappeanlegg henvendt henholdsvis Gatetun 1 og 4, noe som knytter uteareal til offentlig areal.

Plan- og bygningsetatens vurdering av bygningens visuelle kvaliteter
Plan- og bygningsetaten vurderer at det overordnede fasadekonsept svarer godt til forutsetningen på eiendommen. Bygningene skal både fungere som et signalbygg med en sentral plassering i delbydelen, så vel som å passe inn i den overordnede bebyggelsen i reguleringsfeltet. Vi vurderer altså at konseptet er robust nok til å sikre at det etableres en arkitektonisk egenart ved eiendommen, men ikke at det forringer lesbarheten til området for øvrig.

Høyhuset
Plan- og bygningsetaten finner at høyhuset er tilstrekkelig godt proporsjonert etter reguleringsplanens forutsetninger, da det holder seg innenfor reguleringskonvolutten. Vi understreker at tiltaket hadde hatt ytterligere gode kvaliteter dersom større vektlegging av høyhusets kronemotiv hadde vært utviklet, heller enn en enkel avtrapping. Vi påpeker videre at tiltakets sokkelmotiv ikke kommer til uttrykk fra vest da fasadene starter i flukt med 2. etasje dekke ved dette punktet av bygningen. Vi finner likevel at tiltaket følger opp reguleringsplanens bestemmelser og Strategien for høyhus i Oslos føringer på en tilforlatelig måte.

Vi finner videre at det er foreslått et tiltak med høy materialstandard og med et avstemt samspill i materialvalg. De keramiske elementene fremstår til å gi en varig og vakker fremtoning, og treverket gir bygningen både kvalitetene av taktil varme og detaljrikdom i variasjon. Den felles teglsokkelen med spesiell henvisning til den delen av bebyggelsen mot *Vollebekk Torg* er gitt en fin utforming, og binder både tiltaket og offentlige byrom sammen på en god måte.

Nordre lamell
Plan- og bygningsetaten finner at nordre lamell har en god utforming og svarer godt til boligprogrammet i sin konkrete urbane kontekst. Det nedtonede fasadekonseptet gir bygningen en tydelig utformingsidé som likevel skiller seg nok fra høyhuset til å fungere godt i seg selv. Leilighetsbygget har enkelte sjenerøse kvaliteter, og er godt forbundet med gatetun 1 og felles utearealer.

Vi imøtekommer også en god bruk av tospennertypologien med de romlige kvalitetene dette medbringer, så vel som kompenserende økt romhøyde i nedre etasjer. Vi finner at disse grepene, sammen med inntrukne balkonger gir god bokvalitet i en krevende urban situasjon.

Nordre lamell fremstår med en tydelig artikulert materialpalett om uttrykker gode visuelle kvaliteter i seg selv og i sin kontekst. De rødfargede treverket introduserer et sårt trengt fargespill til området, og fungerer godt mot de trefargede detaljene, stålrekkverk og teglsokkelen.

Oppsummering
Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er prosjektert i tråd med reguleringsplanens bestemmelser ved at det er gitt et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, og også at det innehar gode visuelle kvaliteter i tråd med pbl. § 29-2, både i seg selv og i sin kontekst. Vi vurderer videre at det er avgjørende for tiltakets kvaliteter hvordan fasaden detaljprosjekteres videre da dette vil

ha mye å si for tiltakets opplevde kvalitet. Vi henviser også til Rådet for Byarkitekturs uttalelse om tiltaket for gode råd til videre utforming.

Plan- og bygningsetaten godkjenner derfor rammene for tiltaket, med den forutsetning at fasadene skal detaljprosjekteres med høy kvalitet, frem mot neste trinn i byggesaken. Etaten skal påse at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2 også etter detaljprosjekteringen er gjennomført, og rammetillatelsen gis derfor med vilkår som skal oppfylles før vi kan gi igangsettingstillatelse for tett bygning.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Uteoppholdsareal

I henhold til reguleringsplanens § 3.4 – utforming gjelder det følgende for opparbeidelse av uteoppholdsareal:

> *«Uteoppholdsarealene, inkl. felles takterrasser, skal ved utforming av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.»*

Det er omsøkt et felles uteoppholdsareal er i hovedsak plassert på lokk over 1. etasje, og delvis på takterrasse på høyhus og nordre lamell.

Utearealene på lokk er etter Plan- og bygningsetatens vurdering prosjektert med høy grad av varierte underlag, soner og materialiteter, og tilbyr i så måte mulighet for opphold av tilsvarende variert art da det er avsatt områder for lek, avslapning og sosiale funksjoner. Sammen med løsninger for naturlig overvannshåndtering fremstår uteoppholdsarealene på lokk etter Plan- og bygningsetatens vurdering til å være godt utformet og til å svare på reguleringsplanens kvalitetskrav.

Uteareal på takterrasser er fordelt på hvv. 5. 7. og 9. etasje ved nordre lamell, og på 19. etasje på høyhuset. Disse er utformet til å hovedsakelig tilby oppholdssoner på treverksdekke med sedum og lav vegetasjon for høyhus, og høyere skjermende vegetasjon med en mer frodig karakter ved nordre lamell. Også takterrassene finner Plan- og bygningsetaten til å fungere godt, og ser det som positivt at disse er gitt en utforming med slektskap til utearealer på lokk.

Plan- og bygningsetaten vurderer at uteoppholdsarealene samlet sett har tilstrekkelig kvalitet og tilfredsstiller reguleringsplanens krav.

Leilighetsfordeling

Reguleringsplanens § 3.5 sier følgende:

> *«Det skal være en variert leilighetssammensetning i området. Det tillates ikke etablert ettromsleiligheter.*
>
> *Maks. 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m².*
> *Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m², hvorav minst 10 % av det totale*

antallet over 70 m² skal ha BRA min. 90 m². Deler av dette leilighetsarealet kan fordeles på fellesarealer som overtar funksjonen til en del av den enkelte boligen.

Sammen med rammesøknad for hvert byggetrinn skal det redegjøres for oppfyllelse av krav til leilighetsfordeling i planområdet som helhet. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.»

Det er i tiltaket omsøkt en leilighetsfordeling etter følgende beregningsnøkkel:

Leilighetsfordeling – Høyhus

Størrelse	**Antall**	**Prosentandel**
35-50 m²	40	37,7 %
50-70 m²	56	52,8 %
70-90 m²	7	6,6 %
>90 m²	3	2,8 %
Sum	**106**	

Leilighetsfordeling – Lavblokk

Størrelse	**Antall**	**Prosentandel**
35-50 m²	11	39,3 %
50-70 m²	15	53,6 %
70-90 m²	2	7,1,6 %
>90 m²	0	0 %
Sum	**28**	

I henhold til reguleringsplanens bestemmelse skal det redegjøres for oppfyllelse av krav til leilighetsfordeling i planområdet som helhet. Ansvarlig søker oppgir at det etter tiltaket vil være en følgende leilighetsfordeling i planområdet.

- BRA 35-50m² = **34,3 %**
- BRA over 70m² = **33,5 %**
- Prosent av det totale antallet over 70m² som er BRA min. 90m2 = **24,7 %**

Plan- og bygningsetaten legger derfor til grunn at tiltaket oppfyller reguleringsplanens bestemmelse om at planområdet som helhet skal ha prosentvis leilighetsfordeling slik angitt i reguleringsplanen.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Tekniske krav

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Plan- og bygningsetaten bemerker at flere av temaene anført i innsendte nabomerknader ikke knytter seg til den omsøkte byggesaken, men heller til vedtatt reguleringsplan. Disse temaene gjelder blant annet tap av sollys og skyggelegging av skolegård som følge av høyhus, belastning av sosial infrastruktur, vindforhold og lokalmikroklima, adkomst for renovasjon og varelevering. Vi henviser derfor til ROS-analyser og uttalelser fra relevante myndigheter i utredningsarbeidet gjennomført i plansak 201307352.

Det er blant annet merknader knyttet til potensiell skyggelegging av skolegården ved Vollebekk Skole som konsekvens av oppføringen av et høyhus. Plan- og bygningsetaten viser til reguleringsplanens saksfremstilling, datert 20.10.2026. Dette punktet svarer ut innkomne merknader til tiltakets omsøkte høyde og ulemper dette medfører for området.

For merknad om tiltakets strid med *Strategi for høyhus i Oslo*, påpeker Plan- og bygningsetaten at dette er et veiledende dokument med retningslinjer, som ikke er juridisk bindende for prosjektet.

For merknad om mangelfull nabovarsling påpekes det at det i utgangspunktet er hjemmelshavere ved direkte tilstøtende eiendommer og gjenboere som skal varsles for søknadspliktige tiltak, og at det i denne saken derimot er valgt et større omfang av eiendommer, gitt tiltakets fjernvirkning. Vi vurderer det som sannsynliggjort at minimumskravet for naboer er varslet i denne saken, og understreker at det er ansvarlig søkers ansvar å påse dette.

For merknad om at søknad om dispensasjon misbrukes for å unngå endring av reguleringsplan, påpeker Plan- og bygningsetaten at det vil være mulig å søke dispensasjon fra planen dersom vilkårene for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 oppfylles, og at kommunen vurderer at den ønsker å gi dispensasjonen gjennom sitt frie skjønn. Plan- og bygningsetaten skal derfor gjøre en konkret dispensasjonsvurdering når denne er omsøkt, og vi viser derfor til avsnitt *Dispensasjon*.

Krav til parkering

Forhold til reguleringsplan

Reguleringsplan S-4931 § 11 sier de følgende:

> *«For felt A2 - D2, samt for boligformål i felt A1 skal bil- og sykkelparkering anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by i Oslo.*
>
> *For sentrumsformål unntatt boligformål i felt A1 tillates opprettholdt 160 parkeringsplasser, hvorav maks. 75 plasser tillates på terreng.*
>
> *Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Parkeringsanlegg kan være felles for flere av feltene. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer. En andel besøksparkering for sykkel skal anlegges på terreng.»*

I tolkningsuttalelse av 29.05.2024 har *Kommunal- og distriktsdepartementet* uttalt at reguleringsbestemmelser som viser til *«den enhver tid gjeldende parkeringsnorm»* ikke er gyldige, og at det i slike tilfelles er normen som gjaldt da reguleringsplanen ble vedtatt som må legges til grunn.

Den gjeldende normen ved reguleringsplanens vedtakstidspunkt var *Parkeringsnorm for boliger 2002* og *Parkeringsnormer for næring og offentlige formål 2004*. Etter normen for boligformål (2002) punkt 3.1 (Matrise 1) og for næringsformål (2004) punkt 4 (Matrise 2) stilles det krav om parkering etter følgende beregningsnøkkel:

Type bolig		**Den åpne byen**
Boligkompleks	**Sykkel (ant. sykkel/boenhet)**	**Bil (Ant. bilparkering/boenhet)**
1 rom	1,00	0,25
2 rom	1,30	0,50
3 rom	1,60	0,70
4 rom eller større	2,50	0,90

Matrise 1: *Parkeringsnorm for boliger 2002*

Type bolig		**Den tette byen**
Boligkompleks	**Antall boenheter**	**Krav iht. norm**
1 rom	0	0
2 rom	51	26
3 rom	76	54
4 rom eller større	7	7
Sum	**134**	**87**

Tiltaket i forhold til *Parkeringsnorm for boliger 2002*

Kategori	**Antall m² i prosjekt**	**Krav til bilplasser for Den åpne byen**
Forretning/Detaljhandel	**Ppl./1000 m²**	**9 – 15**

Matrise 2: Parkeringsnormer for næring og offentlige formål 2004

Kategori	**Antall m² i prosjekt**	**Krav til bilplasser for Den åpne byen**
Forretning/Detaljhandel	**523**	Min. 5 - Maks. 8

Tiltaket i forhold til *Parkeringsnorm for næring og offentlig formål 2004*

Ansvarlig søker opplyser om at det etter disse normene i sum stilles krav om 95 parkeringsplasser hvorav 87 plasser tilhører boligparkering og 5-8 plasser til næringsparkering. Det opplyses videre om at 3 parkeringsplasser er tilrettelagt for forflytningshemmede, og at prosjektet derfor oppfyller kravet i reguleringsplanens § 11 om at minimum 5% skal tilrettelegges.

Plan- og bygningsetaten bemerker at det i reguleringsplanens saksfremstilling, datert 20.10.2026 er lagt til grunn beregningsnøkkel for *Den tette byen*, selv om eiendommens plassering er i *Den åpne byen* etter normenes vedlagte kart.

Ansvarlig søker har redegjort for at det ikke skal oppføres noen parkeringsplasser på felt A2, men at det i stedet er bygget 48 bilplasser til boligparkering i nabofelt D1 og 23 plasser avsatt til næringsparkering i felt B1. Det er i byggesaken for oppføring av bebyggelse på reguleringsfelt D1 i *Vollebekkveien* 4 lagt til grunn at etasje U2 er forbeholdt parkeringsplasser for bygg A2. Vi viser til vedtak i byggesak 201806974 med vedtak om rammetillatelse, datert 14.08.2018.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan *S-4931 § 11 Parkering mv.*, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Ansvarlig søker viser til at gjeldende reguleringsbestemmelse stiller krav om at bil- og sykkelparkering skal opparbeides etter parkeringsnormene som gjaldt ved vedtaket i 2016 (norm for bolig fra 2002 og næring fra 2004). For prosjektet innebærer dette et beregnet krav på inntil 95 bilplasser (87 for bolig og 5–8 for næring). Det søkes i stedet om å legge til grunn totalt 48 bilplasser for bolig og 23 felles plasser for næring.

Som begrunnelse fremheves det at de 20 år gamle normene er utdaterte i forhold til dagens klima- og transportmål. Området er utbygd som et knutepunkt med umiddelbar nærhet til T-bane, buss og opparbeidede gangforbindelser. Ansvarlig søker argumenterer for at en lavere parkeringsdekning stimulerer til redusert bilbruk og mer miljøvennlig mobilitet. I tillegg vil reduksjonen begrense behovet for omfattende kjellerutbygging, noe som gir lavere klimagassutslipp fra masseuttak og materialbruk i byggefasen.

Det opplyses at den valgte løsningen ivaretar de praktiske behovene ved at boligparkeringen etableres i et felles anlegg under et nabofelt, der kravet om 5 % universelt utformede plasser oppfylles. Besøkende til næringsarealene vil benytte en felles parkeringsløsning på et annet tilstøtende felt.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-4931 § 11 - parkering

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

S-4921 § 11 krever blant annet at bilparkering skal anordnes etter den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for tett by i Oslo. Dette innebærer at det er krav om 95 parkeringsplasser hvorav 87 plasser er boligparkering.

De generelle hensynene bak parkeringsbestemmelsen er å sørge for at behovet for bil- og sykkelparkering er tilfredsstilt, og at god mobilitet for beboere og besøkende er sikret. Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, jf. § 11. Man ønsker altså å unngå økt belastning på gateparkeringen, og ulempene for nærmiljøet gateparkering medfører. Kravet om at minst 5 % av parkeringsplasser skal være for forflytningshemmede er satt for å sikre at det er parkeringsplasser tilgjengelig for forflytningshemmede som har behov for bil.

Reguleringsplanen legger opp til at *Parkeringsanlegg kan være felles for flere av feltene,* jf. § 11. I denne saken er det lagt opp til at 45 plasser i parkeringskjeller U2 i felt D1 skal benyttes av beboerne og brukerne ved tiltakseiendommen. Det er derimot ikke tilstrekkelig antall plasser i forhold til det som er regulert, og kravet blir dermed ikke tilfredsstilt fullt ut.

Plan- og bygningsetaten påpeker at det ikke er regulert avkjørsel til/fra tiltakseiendommen, men at det er lagt opp til avkjørsel ut mot *Brobekkveien* og *Vollebekkveien* via felt A1 og felt D1. Det er videre presisert i reguleringsplanens § 7.4 at gatetun G1 – direkte tilstøtende tiltakseiendommen i øst - kun skal være åpen for nødvendig kjøring av nyttetrafikk. I søknaden er det opplyst om at det i felt A1 ikke er planlagt en gjennomføring av planen i nærmeste fremtid, noe som utelukker dette feltet for tilfredsstillelse av parkeringskravet.

Slik Plan- og bygningsetaten ser det, er det derfor spesielt vanskelig å skulle opparbeide parkeringsareal på egen eiendom i gjeldende sak. Manglende avkjørsler og begrenset kjøreadkomst til eiendommen hindrer en reell opparbeidelse av parkeringskjeller. I tillegg vil det være begrensninger for opparbeidelse av parkering på tiltakseiendommen grunnet en relativt liten eiendom med høy utnyttelse. Dette resulterer i at kun parkeringsplassene i felt D1 kan legges til grunn som parkering for tiltaket og et avvik fra kravet på ca. 50 %. Slik vi ser på saken kan dette resultere i noe økt belastning på tilgjengelig gateparkering, og i så måte tilsidesette disse konkrete hensynene bak bestemmelsen. Spørsmålet blir da om denne tilsidesettelsen er vesentlig eller ikke.

Ansvarlig søker skriver at Vollebekkfeltet er utpekt som et «område for knutepunktutvikling» i etterkant av vedtatt parkeringsnorm. Plan- og bygningsetaten bemerker at *Vollebekk* i utgangspunktet ikke er utvalgt som et knutepunkt i Kommuneplanen av 2015. Når det er sagt, fremstår det som at området har god dekning av kollektivtilbud og at planområdet er sikret med mobilitet og gang- og sykkeltransport gjennom torg og gatetun. Det er videre angitt et sentralt gangstrøk direkte mellom stasjonsområde for *Vollebekk T* og tiltakseiendommen, som er sikret i reguleringsplanen og allerede opparbeidet. I så måte vil risikoen for belastning av områdets gateparkering være begrenset.

Plan- og bygningsetaten vurderer avslutningsvis også at fordi avvikene kun er ca. 50 % for prosjektet og resten av planområdet i all hovedsak er utbygget i tråd med kravene, og at det tross alt vil være 45 stk. tilgjengelige parkeringsplasser til beboere, besøkende og for personer med nedsatt funksjonsevne, vil hensynene ikke vesentlig tilsidesettes.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynene bak bestemmelsen til side, men ikke vesentlig.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Plan- og bygningsetaten vurderer det som en fordel at tomten kan utbygges i tråd med reguleringsplanens intensjon og bidra til flere sentralt beliggende boliger i Oslo. Fordelen er av generell karakter, men vi vurderer at den kan legges stor vekt på i denne saken fordi den gjør seg konkret gjeldende for eiendommen da de øvrige forholdene i reguleringsplanen, samt at de fleste felter innenfor planområdet allerede er ferdig utbygget, gjør det spesielt vanskelig å utbygge i tråd med planens rammer uten at det innvilges dispensasjon fra det regulerte parkeringskravet.

En mulig ulempe er at det ikke vil være tilstrekkelig antall parkeringsplasser i forhold til det reguleringsplanen har fastsatt. Det kan medføre noe økt belastning på omkringliggende parkeringsareal gjennom kommunal beboerparkering.

Plan- og bygningsetaten mener denne ulempen ikke kan tillegges stor vekt fordi det samlet sett for planområdet er snakk om et relativt lite avvik og kollektivtilbudet i området er som nevnt godt opparbeidet, og beboernes transportbehov vil dermed langt på vei også kunne ivaretas gjennom andre transportmidler.

Selv om Vollebekk er angitt til å være plassert i ytre by, er det i plansaken lagt til grunn føringer for parkering tilpasset indre by med tilsvarende forventninger til mobilitet og kollektivdekning, i tråd med Oslo kommunes uttalte politiske ambisjoner om å redusere biltrafikk i tettbygde områder og gi kollektivtransport, sykkel og gange tydelig prioritet. Områdets beboerparkering dekker videre et stort småhusområde med fortrinnsvis relativt svært lav bebyggelsestetthet. De eventuelle ulempene knyttet til belastning av omkringliggende parkeringsareal vurderer vi derfor til å ikke være tungtveiende.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I lovens forarbeider, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008), understrekes det at terskelen for å fravike planer skal være høy:

> «*Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.*»

Videre fremgår det av en rekke saker fra Sivilombudet at den klare hovedregel er at planer skal følges inntil de endres eller oppheves, og at endringer i arealutnyttelsen av et område skal skje gjennom plan og ikke gjennom enkeltstående dispensasjoner. Se bl.a. uttalelse i sak 2015/1635 med ytterligere henvisninger.

I denne saken påpeker Plan- og bygningsetaten momentet om at reguleringsfelt A2 er ett av de siste opparbeidede feltene i planområdet, og at det derfor ville vært praktisk vanskelig/ uhensiktsmessig å opparbeide antallet parkeringsplasser som påkrevd i øvrige reguleringsfelt.

Forutsetningene for å fullt oppfylle kravet er svært krevende da det forutsetter at felt A1 og A2 blir utviklet parallelt og med en avtale om felles parkeringsanlegg og avkjørsler.

Slik Plan- og bygningsetaten ser på saken vil ikke en endring av plan medføre noen form for økning av parkeringsplasser. For et område med gode kollektivtilbud og et heller lite kvantitativt avvik fra kravet ser Plan- og bygningsetaten det som kurant å gi en dispensasjon fremfor å anbefale en endring av reguleringsplanen.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten derfor ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Ansvar, kontroll og tilsyn

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi varsler at vi vil kreve uavhengig kontroll for PRO av Bygningsfysikk til søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av bygning over terreng. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Dere kan uttale dere til dette varslet innen tre uker.

Vi gir dette varselet på bakgrunn av innsendt dokumentasjon på oppfyllelse av krav i TEK17 § 13-7 etter forenklet metode. Plan- og bygningsetaten finner at det ikke er sannsynliggjort at denne metoden kan legges til grunn da det for enkelte rom i Nordre lamell ser ut til å være skjerming innenfor 45 grader målt fra vindu mot høyhuset.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår om utforming for igangsettingstillatelse

Nye fasadetegninger, og detaljtegninger av bygningsdeler

Tiltakets plassering – herunder høydeplassering, fotavtrykk, volum og overordnet fasadekonsept er godkjent. Det er forutsatt at fasadekonseptet skal prosjekteres videre frem mot neste trinn i byggesaken, spesielt med tanke på å følge opp reguleringsplanens krav til *et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet, med kvalitativt høy materialstandard*.

Det er i denne byggesaken benyttet en stor grad av illustrasjoner for å formidle tiltakets uttrykk på detaljnivå, mens innsendte søknadstegninger er i mindre målestokk 1:100. Selv om illustrasjoner ikke godkjennes, er de likevel lagt til grunn i vår vurdering og har satt en forventning til tiltakets kvalitet.

Dere må sende inn nye fasade- og detaljtegninger av konkrete bygningsdeler. Tegningene skal dokumentere at reguleringsplanens utformingsbestemmelser og den utformingen som er illustrert er fulgt opp i videre prosjektering.

Det må sendes inn detaljtegninger av følgende bygningsdeler:

- **Balkonger:** Konkret utforming av balkonger, herunder rekkverk, fasadebånd, beslag, himlingsmaterial.
- **Fasadematerial:** Konkret utforming av keramiske elementer og trepanel, herunder innfestning og beslag, retnings- og teksturvariasjon, m.m.
- **Åpninger:** Konkret utforming av inngangsparti og vinduer, herunder materialitet, karmer, smyg sålbenk, øvrige beslag og solavskjerming (Farge og innfestning).
- **Teglsokkel:** Konkret utforming av sokkel, herunder teglforband med bevegelsesfuger, overgang til andre material, bånd over vindu, fellesarealer mot G1 og arkade mot *Vollebekk Torg*.

Etter innsending av fasadetegninger og detaljtegninger skal Plan- og bygningsetaten påse at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2, og tegningene skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før vi kan gi igangsettingstillatelse for fasader.

Denne dokumentasjonen kan fremlegges ved relevant søknad om igangsettingstillatelse – sannsynligvis for søknad om tett bygning.

Vilkår

tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.

Oppdatert Kvalitetsprogram for miljø og energi
I henhold til innsendt kvalitetsprogram for miljø og energi skal programmet utvikles trinnvis og tilføres ny informasjon hver gang tiltaket går over i en ny fase.

samtykke fra Arbeidstilsynet
Samtykke fra Arbeidstilsynet må sendes inn for godkjenning av igangsettingstillatelse for ferdig innredning av næringsareal.

Forlengelse av Vollebekkveien vest for Brobekkveien, (omlegging av Kryssveien) skal være sikret opparbeidet før det gis første igangsettingstillatelse, jf. reguleringsplanen 14.8
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak for bygninger i felt A2 skal forlengelse av Vollebekkveien vest for Brobekkveien, (omlegging av del av Kryssveien) være sikret opparbeidet. Kravet gjelder fra første søknad om igangsettingstillatelse.
Med sikret opparbeidet menes at det foreligger en utbyggingsavtale, at kontantbidrag er innbetalt iht. avtalen (bekreftet av EBY), og at tiltakene er fullfinansiert.
Dersom disse tre vilkårene ikke kan oppfylles vil dere være avhengig av en midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens § 14.8.

ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
Forhold for søknaden må avklares i to omganger med Vann- og avløpsetaten. Ny forhåndsuttalelse må derfor foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Dette gjelder følgende forhold:
- tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
- sprinklerinnlegg med kapasitetsberegning
- bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- håndtering av fettholdig avløpsvann

sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Gatetun G4 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse, jf. reguleringsplanens § 14.9
Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt A2 skal G4 være opparbeidet.

bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Søknad om endring for næringsareal i 1. etasje

Før det gis igangsettingstillatelse til arbeider med næringsareal i 1. etasje må det søkes om endring for innredning/konkretisering av arealene. Det må søkes om en konkret bruk og arealene må prosjekteres deretter.

Oppfølgingspunkter

erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn

I denne saken er prosjekteringen av arbeidet med forurenset grunn særlig kritisk og erklæring om ansvarsrett for prosjekteringen knyttet til forurenset grunn skal være et vilkår i rammetillatelsen. Dette er i tillegg beskrevet i enten "Tidligavklaring - Mulig forurenset grunn" eller i "Vedlegg - Forurenset grunn". Forurenset grunn kan omfattes av flere ansvarsområder og det må derfor tydelig fremgå av gjennomføringsplanen hvilket foretak som tar på seg ansvaret for forurenset grunn.

erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen

Forurenset grunn kan omfattes av flere ansvarsområder og det må derfor tydelig fremgå av gjennomføringsplanen hvilket foretak som tar på seg ansvaret for forurenset grunn. For eksempel: Gravern AS UTF landskapsutforming (inkl. forurenset grunn)

erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2

Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.

erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2

Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.

erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3

Dette er en forutsetning for relevant igangsettingstillatelse.

erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3

Dette er en forutsetning for relevant igangsettingstillatelse

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Vegard Dyrhol Riise
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Celine Jødal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Avkjørselsplan fra Vollebekkveien til gatetun G1
Landskapsplan
Plan 1 etasje
Plan 2 etasje
Plan 3 etasje
Plan 4 etasje
Plan 5 etasje
Plan 6 etasje
Plan 7 etasje
Plan 8 etasje
Plan 9 etasje
Plan 10 etasje
Plan 11 etasje
Plan 12 etasje
Plan 13 etasje
Plan 14 etasje
Plan 15 etasje
Plan 16 etasje
Plan 17 etasje

Plan 18 etasje
Plan 19 etasje
Takplan
Takplan Bygg 1
Takplan Bygg 3
Takplan Bygg 1 og 3
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
Snitt D-D
Landskapssnitt A og B
Landskapssnitt C og D
Fasade nord
Fasade vest
Fasade øst
Fasade sør
Fasade nord bygg 1 gårdsrom
Fasade sør bygg 3 gårdsrom

Mottakere:
ARKITEKTFIRMA HELEN & HARD AS, Reinhard Kropf

Kopi til:
Oslo Kommune
Brobekkveien 50 AS
Vollebekk Næring D1 AS
Fiolen Borettslag
Phuc Duy Nguyen
Brobekkveien 53 AS
Brobekk Handelseiendom AS
Obos Samfunnsarena AS
Zohaib Mohammad Amin
Inga Fahre Lutro
Vollebekk Næring B1 AS
Rolf Undset Aakervik
Gunnhild Aakervik
Vollebekk Torgkvartal Borettslag
Brobekkveien 51-55 AS
Elise Hove Thorsnes
Janni Bøgild Thomsen
Arne Ulrik Stålsett
Kari Margrete Bye
Hege Kristin Våler
Tom Erik Gulbrandsen
Ellen Larsen Narvestad
Quang Dat Vu
Jim Eero Lamppu
Marianne Richter Winsnes

Tove Hågensen
Marit Dahl Johansen
Kjartan Hverven
Aldijana Hasic
Kristian Nesje
Aweke Asmare
Ina Elisabeth Søderholm
Karin Marie Østby
Katrine Berg Tollefsen
Marius Kirilov Parvanov
Ragnhild Mæland
Åse Hilda Marie Friis
Almir Hasic
Kristina Daveronis
Amin Mimoun Nouri
Katrine A Richter Haug
Frode Nabben
Ingrid Elvine Stenbakk
Anilton Paulina Delgado
Ruari David Ødegaard
Ingrid Løkkum
Kathe Vivian Borgen
Torill Mathisen
Linda Karin Solevåg Novak
Kim Andre Dengin R Haug
Bjørn Tschudi Madsen
Ming Tchong Moc
Unn Lie
Yousra Haddaoui
Audun Nydegger Wermundsen
Turid Friis
Kjersti Ødegaard
Frozan Rahmati
Slawomir Siczek
Agnieszka Siczek
Mahesan Palasingam
Kajani Mahesan
Unni Nesje
Bente K Solem Krogstad
Kenan Hadzijusufovic
Jun Yuan
Torbjørg Kvalø
Sophie M L S Sandström
Stine Therese Sjo
Heidi Elisabeth Evensen
Julius Magne Larsen
Solveig Ravnsbæk Furulund

Kåre Andre Furulund
Ingebjørg Fredriksen
Beatrice Brandis
Pawan Preet Bhullar
Per Larsen
Grethe Hjørdis Larsen
Habtamu Abie
Siw Anita Johnsen
Torres Juan M Arevalo
Trine Pavel Svendsen
Fakhar Yaqoob
Rubina Basri Younas
Said Ali Shah
Worok Farida Rahim
Velimir Luketic
Tanja Luketic
Viktor Trutt
Baljit Singh
Jan E Langford Nilsen
Bidhi Singh Bhullar
Zebib Ghirma Getachew
Solomon Tadesse
Kjellaug Erna Johansen
Oda Birkenes
Andreas Pansegrau
Tomislav Josipovic
Slavica Josipovic
Blomstertrappa Borettslag
C2a Næring AS
LOSJE ST. OLAV II

E-36



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	Mindre justering i vindusplassering	25.06.2026	GR	QD
01	Rammesøknad	12.06.2026	GR	QD

NBI utforming av terreng og uteareal, konf. LARK tegningsunderlag.

Prosjekt: **Vollebekk A2**
Brobekkveien 54 0598 Oslo

Arkitekt: Helen & Hard
Arkitektfirma Helen & Hard AS
Grønlandsgate 51 Oslo 0165
(+47) 466 10 737 hh@hhas.no

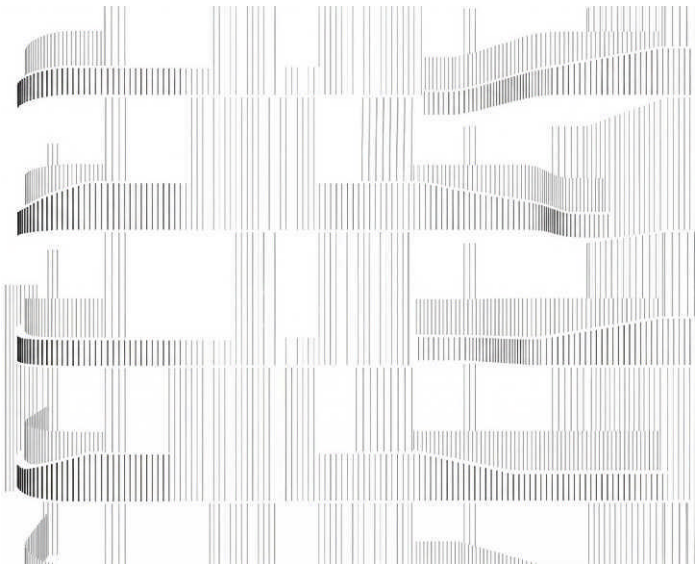
Tiltakshaver/Byggherre: Brobekkveien 50 AS
Org nr: 876 967 952

Prosjekt nr.: 2859/19	Dato: 25.06.2026	Arkivkode: 123/1391	Målestokk: 1:200
Fase: Rammesøknad	Tegnet av: GR	Kontrollert av: QD	Format: A2

Tegningstittel: A40-02 Fasade øst

Revisjon nr.: 02

Q-12



ILLUSTRASJONER FELT A2

UTARBEIDET AV: TEGMARK

Vollebekk A2 // 30.06.2026

Helen & Hard

BYGG 1 OG VOLLEBEKK TORG



Vollebekk A2 // Illustrasjoner // 30.06.2026

Helen & Hard

BYGG 1 OG BYGG 3 FRA VEST



UTEROM OG FELLESAREALER



Vollebekk A2 // Illustrasjoner // 30.06.2026

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	201806974 - 63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ole Marius Manskow Løken	24.02.2021

Adresse:	VOLLEBEKKVEIEN 4 A-H	Eiendom:	123/1390/0/0
Tiltakshaver:	BROBEKKVEIEN 50 AS	Søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Vollebekkveien 4 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk - hus A-D - felt D1 som vi mottok 27.01.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg A, B og D, Vollebekkveien 4 A-C og E-F – utenom næringslokalene i 1. etasje i bygg D.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplanen:

- **rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 om opparbeidelse av gatetun G1 til midlertidig brukstillatelse forskyves til ferdigattesten i denne byggesaken**

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- bygg C som er Obos Living Lab – Vollebekkveien 4 D
- næringslokalene i 1. etasje i bygg D – Vollebekkveien 4 G-H

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.02.2024.

Uttalelser til søknaden

Uttalelser fra Bymiljøetaten

Bymiljøetaten om gatetun G1 i e-post til OBOS 14.01.2021 i dokument 62, fil 5:

> «Viser til deres brev av 11.Januar der dere ber Bymiljøetaten om bekreftelse på at forslaget grensesnitt for ferdigstillelsen av G1 er OK for søknad om midlertidig brukstillatelse for G1 og boligfelt D1.
>
> Gatetunet opparbeides fra Vollebekkveien og ned til Midtveien men kun den østre dele nærmest boligene som ferdigstilles nå. Midlertidig asfaltdekke over vestlige del.
>
> Siden gatetunet ikke vil overtas av Oslo kommune v/Bymiljøetaten ved åpning må skilting være utført med sort/vit (privatrettslige skilt i likhet med det som er utført i Midtveien) frem til kommunal overtakelse.
>
> Bymiljøetaten bekrefter at dette grensesnitt er akseptabelt ved denne søknad om midlertidig brukstillatelse for G1 og boligfelt D1.
>
> Bymiljøetaten kan bekrefte at utførelsen på overflaten er utført iht godkj. byggeplan men mangler dokumentasjon på om kabler og ledninger i bakken og i kummer er iht krav. Utbygger må dokumenter kabelgrøfter og kummer til Bymiljøetaten før det blir dratt kabler i trekkerørene.
>
> Overtakelse av veianlegget av Bymiljøetaten vil skje når tiltaket er fullført i sin helhet. Ferdigattest kan først gis når hele veianlegget er utført og overtakelsesforretning er utført.»

Bymiljøetaten om gatetun G5 i e-post til OBOS 19.02.2021 i dokument 62, fil 6:

> «Det ser ut som det er ut ført iht godk. byggeplan så da er det ikke noe i veien for at Bymiljøetaten kan bekrefte at G5 er utført.»

Plan- og bygningsetatens vurdering

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

> «Det søkes om dispensasjon fra:
>
> [Plan- og bygningsetaten anmerkning: S-4931] *§ 14.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse for første byggetiltak for bygninger i felt A2 og D1, skal G1 og G5 være opparbeidet.*

Opparbeidelse av del av gatetun G1

Byggesak 201918733 omfatter etablering av vei og teknisk infrastruktur i felt G1 og G5.

Rambøll søkte 25.01.21 om midlertidig brukstillatelse for G5 og større deler av G1.

Gatetunet er opparbeidet fra Vollebekkveien og ned til Midtveien men kun østre del nærmest felt D1 er ferdigstilt. Den vestlige delen mot A2 asfalteres midlertidig.

Felt A2 på vest siden av G1 er under planlegging og vil ferdigstilles ca 2025, se vedlegg Q-5, epost fra Obos v/Martin Arentz-Hansen til BYM v/Alexandra Mattsson.

På grunn av byggeaktivitet i A2 vil det ikke være praktisk mulig å ferdigstille hele G1 i t råd med rekkefølgebestemmelsene.

- G5 er opparbeidet i sin helhet i samsvar med igangsettingstillatelsen.
- Teknisk infrastruktur, vannleke, regnbed og plantefelt er opparbeidet i hele G1.
- Østre del av G1, inkl midtrenne er opparbeidet i tråd med byggeplanen.
- Vest for midtrennen er det opparbeidet midlertidig med asfalt .

Grensesnitt et for ferdigstilling av del av G1 er godkjent av Bymiljøetaten 14.01.21.

Nabovarsling.

Det er ingen naboer som berøres av denne søknaden om dispensasjon, så vi kan ikke se at det vil være behov for nabovarsling.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-4931 § 14.1 – opparbeidelse av gatetun G1

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at gatetun G1 skal være ferdig opparbeidet til første brukstillatelse for bygninger i felt A2 og D1. Nå er det kun den østre delen av gatetunet som er ferdig – den delen som er mot boligene i denne midlertidige brukstillatelsen. Hensynet blir tilsidesatt fordi ikke hele gatetunet er ferdig opparbeidet. Men hensynet blir ikke i vesentlig grad tilsidesatt fordi boligene kan nå bruke den delen av gatetunet som vender mot boligene.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

En fordel med dispensasjonen er at de 93 boligene som det nå søkes om brukstillatelse til, kan tas i bruk. En ulempe med dispensasjonen er at hele gatetun G1 ikke er ferdig opparbeidet samtidig med disse første boligene. Men som søker redegjør for, vil ikke felt A2 som grenser til gatetunet i vest være ferdigstilt før 2025. Det vil si at det vil være urimelig å kreve opparbeidelse av gatetunet nå. Det er fordi at deler av gatetunet skal brukes som anleggsområde for felt A2.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon. Dermed flytter vi kravet i S-4931 § 14.1 om opparbeidelse av gatetun G1 fra midlertidig brukstillatelse til ferdigattest i denne byggesaken.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun G1 er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 og dispensasjonen fra denne bestemmelsen i den midlertidige brukstillatelsen i dokument 63
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun G1, jf. rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 og dispensasjonen fra denne bestemmelsen i den midlertidige brukstillatelsen i dokument 63
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun G5, jf. rekkefølgekravet i planen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201806974

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Inga Berge de Galvez - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

Kopi til:
BROBEKKVEIEN 50 AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Torvgata 6
2000 LILLESTRØM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.08.2021
	201806974 - 72 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	VOLLEBEKKVEIEN 4 A-H	Eiendom:	123/1390/0/0
Tiltakshaver:	BROBEKKVEIEN 50 AS	Søker:	LILLESTRØM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Vollebekkveien 4 A-H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk – Hus A-D – felt D1 – som vi mottok 10.08.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg C.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Akustikkplater i trappegang og korridor 4-6 etg
- Noe utvendig kledning
- Nedløp fra balkonger
- Montasje av 3 radiatorer
- Innregulering av ventilasjon
- Gjenstår noe belistning av dører, taklist og fotlist

Gjenstående arbeider skal være utført innen 12.09.2021.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at gatetun G1 er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 og dispensasjonen fra denne bestemmelsen i den midlertidige brukstillatelsen i dokument 63
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun G1, jf. rekkefølgekravet i S-4931 § 14.1 og dispensasjonen fra denne bestemmelsen i den midlertidige brukstillatelsen i dokument 63
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt gatetun G5, jf. rekkefølgekravet i planen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201806974

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Dere kan lese om klage på våre nettsider

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

Kopi til:
BROBEKKVEIEN 50 AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Infinita	Oppdragsnr.	174260107
Addresse	Vollebekkveien 4 B		
Postnr.	0598	Sted	OSLO
Selgers navn	Sulejman Catovic		
Selgers navn	Amila Catovic		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Over 5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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).

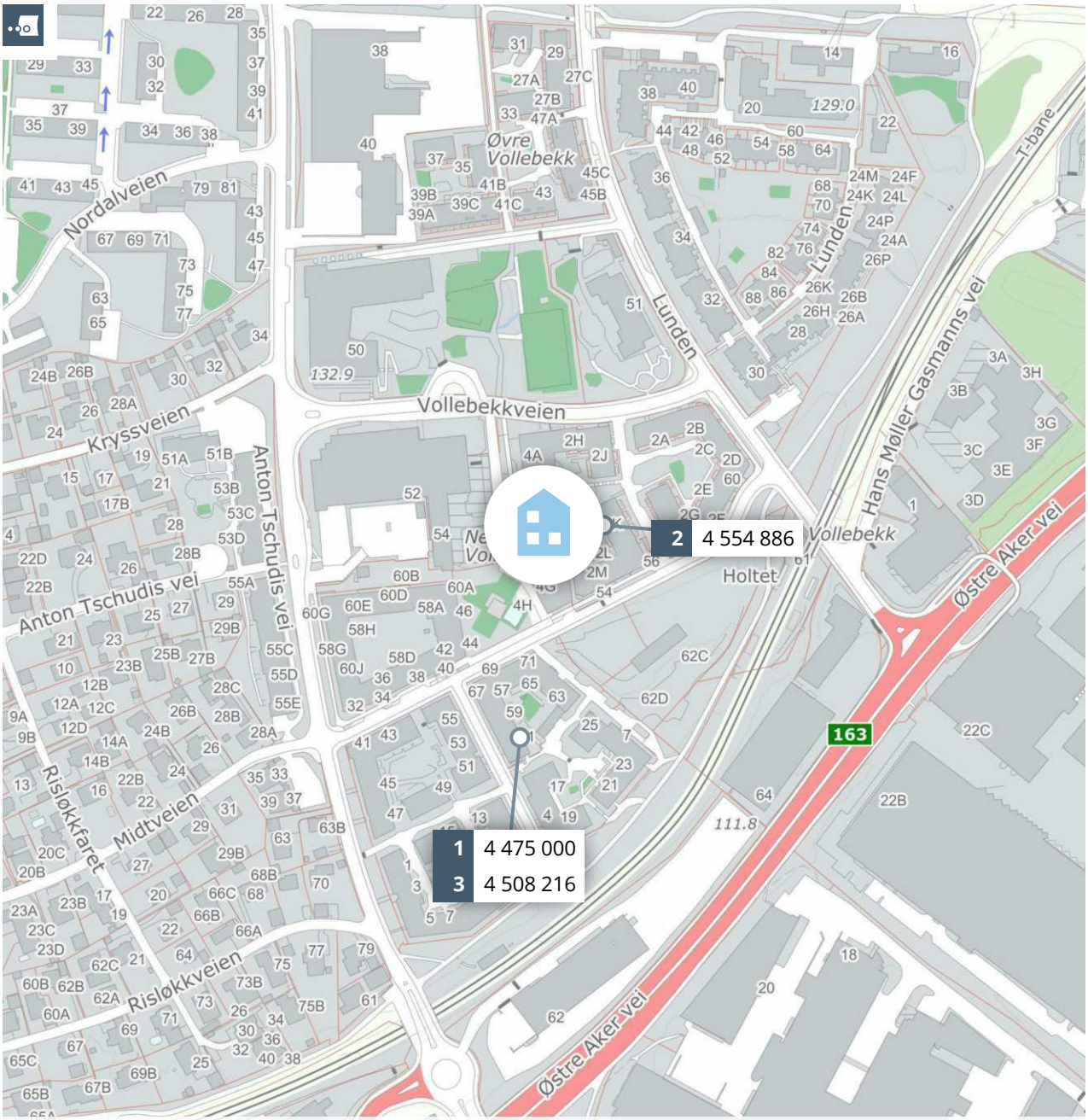
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.10.2026
Signert av	*Sulejman Catovic*
Signert av	*Amila Catovic*

Initialer selger:
S C
A C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

VOLLEBEKKVEIEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 22.10.2026

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: Trym Stokland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vollebekkveien 4 B, 0598 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 123 BNR 1390 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vollebekk sør

Verdivurdert til

4 200 000

0	4 200 000	97 674
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	3 m²	- m²	1 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 792
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Midtveien 61 48 m² 2020 1. etg 1 sov				21.10.2026	4 550 000	**4 475 000**	0	4 475 000	**93 229**
2	Vollebekkveien 2 K 44 m² 2024 1. etg 1 sov				12.08.2026	4 590 000	**4 530 000**	24 886	4 554 886	**103 520**
3	Midtveien 61 48 m² 2020 3. etg 1 sov				07.09.2026	2 890 000	**2 640 000**	1 868 216	4 508 216	**93 921**

Velkommen til Vollebekkveien 4 B - en pen og lys 2-roms med sentral beliggenhet på Vollebekk!

Eiendommen ble ferdigstilt i 2021 og holder en høy standard og har utelukkende fått TG1 av takstmannen. Her får du A-konto oppvarming med vannbåren gulvvarme på badet, parkett og en fransk balkong med utgang fra stuen. Boligen har en luftig og praktisk planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning, entré, bad og en praktisk innvendig bod.

Boligen befinner seg i et område hvor butikker, kollektivtilbud, skoler og barnehager, samt andre servicetilbud ikke ligger langt unna dørstokken.

Borettslaget har flotte uteområder med lekeplasser, felles takterrasse og en rekke hyggelige uteplasser, samt sykkelbod. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod.

Velkommen!

Kort fortalt:
Heis
A-konto oppvarming
Fransk balkong
Ingen fellesgjeld
Bygget i 2021
Sentral beliggenhet
Felles takterrasse
Felles sykkelbod
Vannbåren gulvvarme på badet

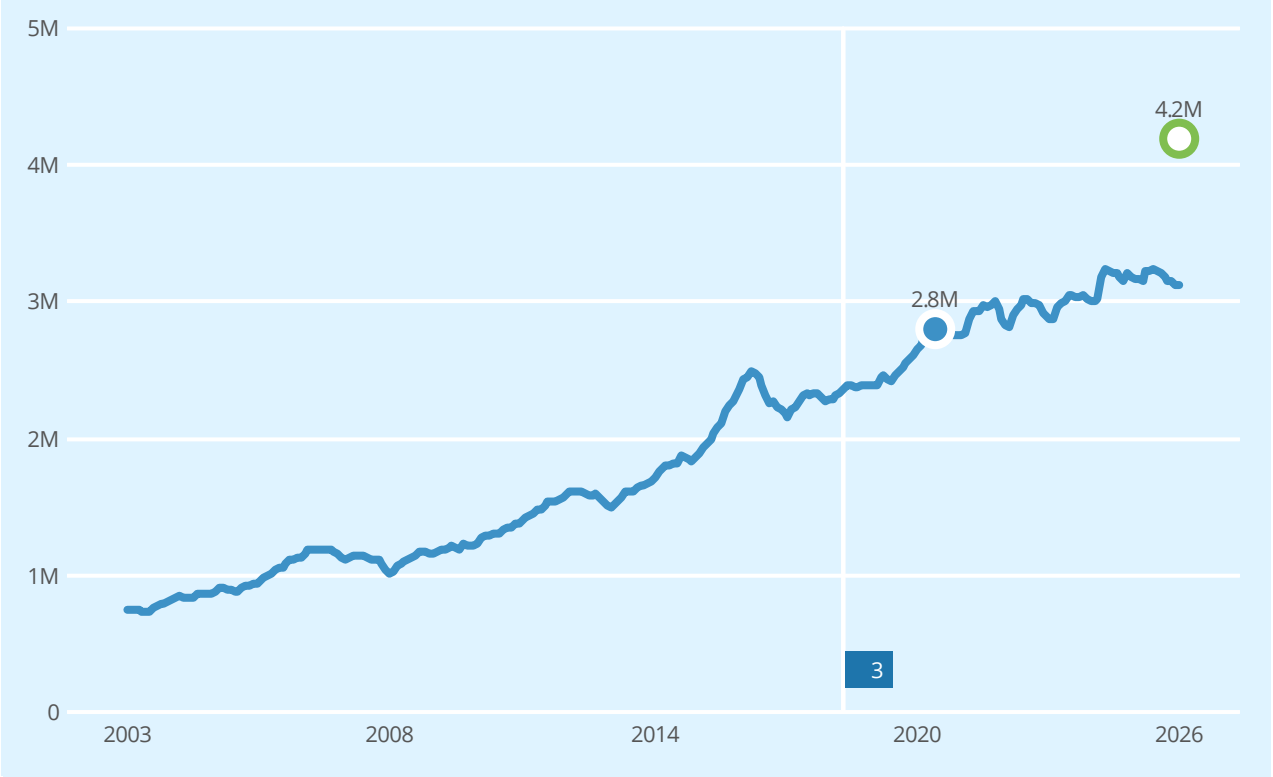
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.04.2021		23.04.2021	-	1 120 000	1 680 000	2 800 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen var ny ved sist omsetning

Leiligheter til salgs i Vollebekk sør grunnkrets nå

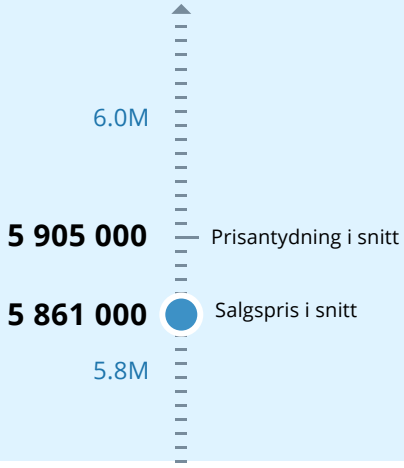
27
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Leiligheter solgt i Vollebekk sør grunnkrets siste 3 mnd

41
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Vollebekkveien 4 B, 0598 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 1390, Snr. 1, andelsnr. 46 i FIOLEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174260107

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Trym Stokland

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 941 51 019

E-post: trym.stokland@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.
