PRIVATMEGLEREN
INFINITA

SØRKEDALSVEIEN 23B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Ligningsverdi

Ferdigattester

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Sørkedalsveien 23 B, 0369 OSLO

OSLO kommune

gnr. 37, bnr. 232

Andelsnummer 80

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-1751 **Referansenummer:** CP1053

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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Boligbygg over 4.Etasjer samt kjeller og loft.
Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong.
Utvendig fasader forblendet med pussede flater.
Takkonstruksjonen av saltaksform utvendig tekket med takstein/plater (taket er ikke besiktiget).

OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på bad (ikke funksjonstestet).
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Bad: 2,36m
Stue/kjøkken: 2,59m

BOD:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca. 12,5kvm. Målbart areal er ikke målt da det ikke er tilgang til å måle dette på befaringsdagen. Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 4,9kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2003.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren i stue er produsert i 2001, ukjent alder på dør på bad, men av eldre dato.

Vestvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og mur.
Størrelse: ca. 40 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Tregulv.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. ?? meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning. Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Ukjent alder på bad, men av eldre dato.
Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.
Gulv: Fliser på betong.
Sluktype: Stålsluk.
Rommet har servant, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av heltre.
Oppvaskkum av stål.
Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, komfyr.
Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Tilluft: Via ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Stoppekran: Det er lokalisert stoppekran i kott, men denne stenger ikke all vann. Antatt at hovedstoppekranen er plassert i kjeller.

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 100 liter.
Produksjonsår: 2000.

Type sikringer: Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

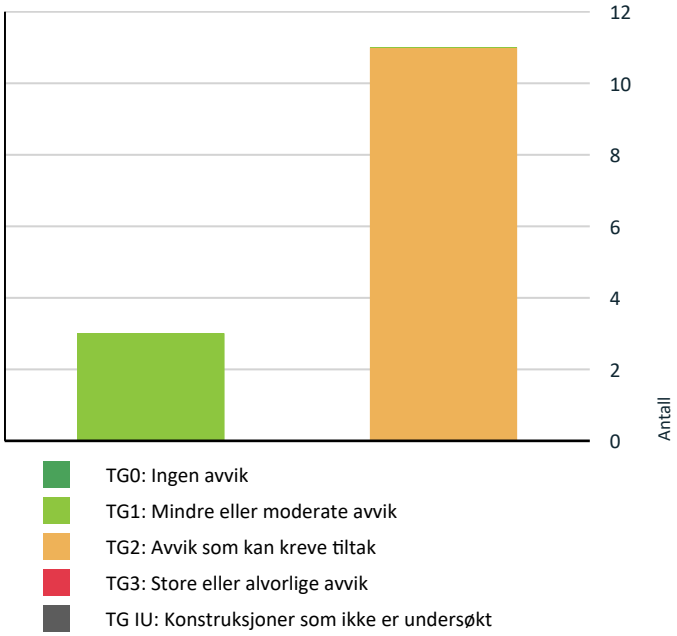
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er avvik:

Det er registrert avflassing og nedbrytning av overflatebehandling/puss på rekkverk. Det ses misfarging, avskalling og partier med synlig underlag, noe som indikerer fuktpåvirkning og frostsprengning.
Det er registrert avflassing og nedbrytning av overflatebehandling/puss på yttervegg/sokkel. Det ses misfarging, avskalling og partier med synlig underlag, noe som indikerer fuktpåvirkning og frostsprengning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert.
Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

- Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2003.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren i stue er produsert i 2001, ukjent alder på dør på bad, men av eldre dato.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og mur.
Størrelse: ca. 40 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Det er registrert avflassing og nedbrytning av overflatebehandling/puss på rekkverk. Det ses misfarging, avskalling og partier med synlig underlag, noe som indikerer fuktpåvirkning og frostsprengning. Det er registrert avflassing og nedbrytning av overflatebehandling/puss på yttervegg/sokkel. Det ses misfarging, avskalling og partier med synlig underlag, noe som indikerer fuktpåvirkning og frostsprengning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ukjent alder på bad, men av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Stålsluk.
Membran: Kan ikke konstateres.Synlig membran klemt i klemringen. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Alder: Ukjent, men eldre dato.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte med avtrekk gjennom ytterveggen.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av heltre. Oppvaskkum av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Platetopp, komfyr.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Tilluft: Via ventil i vindu.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er både åpent og skjult.
Stoppekran: Det er lokalisert stoppekran i kott, men denne stenger ikke all vann. Antatt at hovedstoppekranen er plassert i kjeller.

Der innvendige vannrør 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. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Hovedstoppekran for vanninntaket er ikke lokalisert.
Uten stoppekran kan vann ikke stenges raskt ved lekkasje eller arbeid.



TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 100 liter.
Produksjonsår: 2000.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, og inn til bad, samt waterguard.
Plassering: Kott.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

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.

Type sikringer: Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

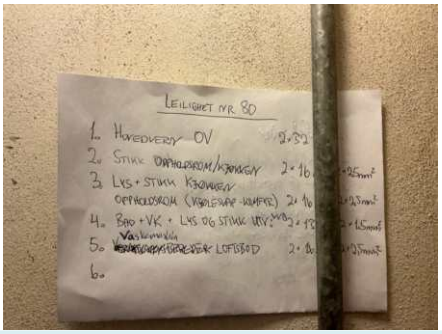
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Tilstandsrapport





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

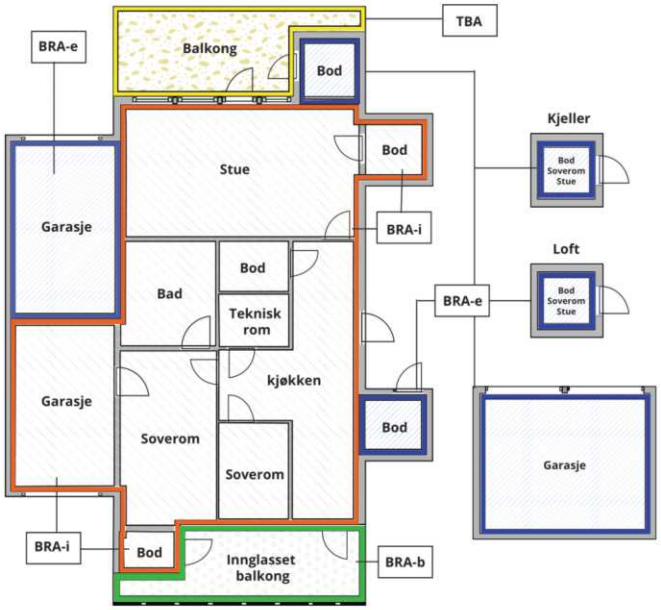
Hva er måleverdig areal?

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)**
4. Etasje	28			28	40
Kjellerbod		5		5	
SUM	**28**	**5**			**40**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Sørkedalsveien 23 B

Hjemmelshaver
Volvat Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VOLVAT BORETTSLAG	953665581			Westvik Wayne Robert

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
80

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på

Forutsetninger

oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Infinita Eiendomsmegling AS
v/Mia Jakobsen
Tvetenveien 152 b, 0671 OSLO
E-post: mia.jakobsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 174251086 . Vår ref.: 5464-1-080 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Volvat Borettslag
Organisasjonsnr:	953665581
Andelseier:	Westvik (bo), Wayne Robert
Medeier:	
Leilighetsnummer:	080
Adresse:	Sørkedalsveien 23 B, 0369 OSLO
Andelsnummer:	80
Gnr.	37
Bnr.	232
Borettsinnskudd:	Kr. 22 105,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208014013
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	658 131,00
Innfrielsesdato:	30.05.2037
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208269151
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	24 080 107,00
Innfrielsesdato:	30.01.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 959,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 709,77	
Vedlikeholdsfond	250,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	56,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 599,-
Annen formue:	2 652,-
Gjeld:	106 062,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208014013
Restsaldo:	2 734,17
Kapitalkostnader:	26,36
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208269151
Restsaldo:	101 711,92
Kapitalkostnader:	574,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 104 446,09,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER
I
VOLVAT
BORETTSLAG
Rev. 12.mai 2022

Utearealene:

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

Fellesarealene:

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

Oppbevaring av motorsykkel i egen kjellerbod:

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

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

Oppbevaring av gassbeholdere:

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

Vaskeriene:

- Vaskeriene skal kun benyttes i følgende tidsrom

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

  Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse Vasketidene.

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

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

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

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

Badstuene:

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

Husdyr:

- Hunder skal holdes i bånd på Borettslagets områder.

Ro og orden:

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

(4) Det er ikke tillatt å bryte etasje/brannskillene (gjennomføring av rør etc.) grunnet brannsikkerhet. Dette innbefatter at installering av varmtvannsberedere i lofts- og kjellerboder er forbudt. Slikt utstyr skal være i egen bolig. Hvis brannceller skal brytes, kreves tillatelse både fra plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune og styret i Borettslaget

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Drift av garasjene

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

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

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

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

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

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, eller på annen måte godkjennes elektronisk.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Revidert
VEDLIKEHOLDSPLAN
FOR
VOLVAT BORETTSLAG
31.12.2024





Revisjon er markert med rødt

VOLVAT BORETTSLAG:

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

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

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

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

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

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

Historikk vedlikehold og oppgradering

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

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

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

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

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

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

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

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

2025

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

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

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

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

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

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



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



Utbedring av avvik EL Kontroll og elektro-termografering
Bakgrunn: Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. Styret har i den forbindelse fått gjennomført kontroll av fellesarealer, samt elektro-termografering av hovedtavlene.
Status: Alle TG2 avvik utbedret. Gjenstår kun følgende TG1 avvik:

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

Vinduer fellesvaskerier 15,17,21 og 23
Bakgrunn: Det er konstatert at vinduene er gamle og flere er vanskelige å lukke. Medfører et betydelig varmetap og høyere forbruk av strøm/kostander.
Antatt kostnad: 320 000,-
Status: 3 vinduer i fellesvaskeriet nr 15b skiftet i 2024.
2 kjellervinduer i 21 a gavl må skiftes i 2025 grunnet råte

2025/2026

Asfaltering
Bakgrunn: Området mellom 23 og grøntareal har betydelige skader i asfalt grunnet telehiv over flere år
Antatt Kostnad: ?
Status: Styret innhenter tilbud i 2025/2026 og vurderer når dette må komme til utførelse.

Vedlikehold utvendig kledning 21 c
Bakgrunn: Forebyggende. Utvendig kledning ble malt i 2016 og forventet levetid på utført vedlikehold er 10 år
Antatt kostnad: Totalt ca kr: 30 000,- inkl. mva (priser 2022)
Status: Styret innhenter tilbud i 2025/2026

Vinduer 15 a og b loft
Bakgrunn: I forbindelse med brannutrykning januar 2022 ble det avdekket at vinduene var utette. Det er foretatt midlertidig tekking, men må byttes på sikt (2025/2026)
Antatt kostnad: Mottatt tilbud på kr: 98 000,- inkl. mva (2022)
Status: Avventes da det ikke er kritisk pr. d.d

2027

Røranlegg kjeller (4 blokker)
Bakgrunn: Det ble i 2017 foretatt en tilstandsrapport over stengeventiler/rørstrekk i kjeller av rørlegger Ingar Ronde.
Røranlegget i Volvat Borettslag er gammelt, og det har vært i bruk mye lenger enn det som ble beregnet som minimum levetid da det ble bygget.

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

2029

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

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

2030

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

2032

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

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

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

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

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

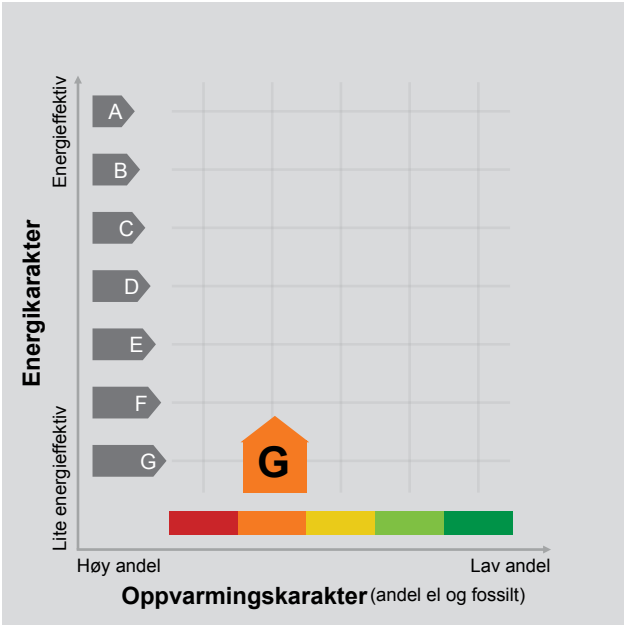
Montere trinn for adkomst til brannstige i nr. 15 og 17
Bakgrunn: Dette er ikke et krav, men kan lette adkomst til brannstige for nr 15 og 17.
Antatt kostnad: Totalt ca kr: 100 000,- inkl. mva (2022)
Status: Avventes da det ikke er et krav

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørkedalsveien 23B
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80109032
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2024-50993
Dato	15.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

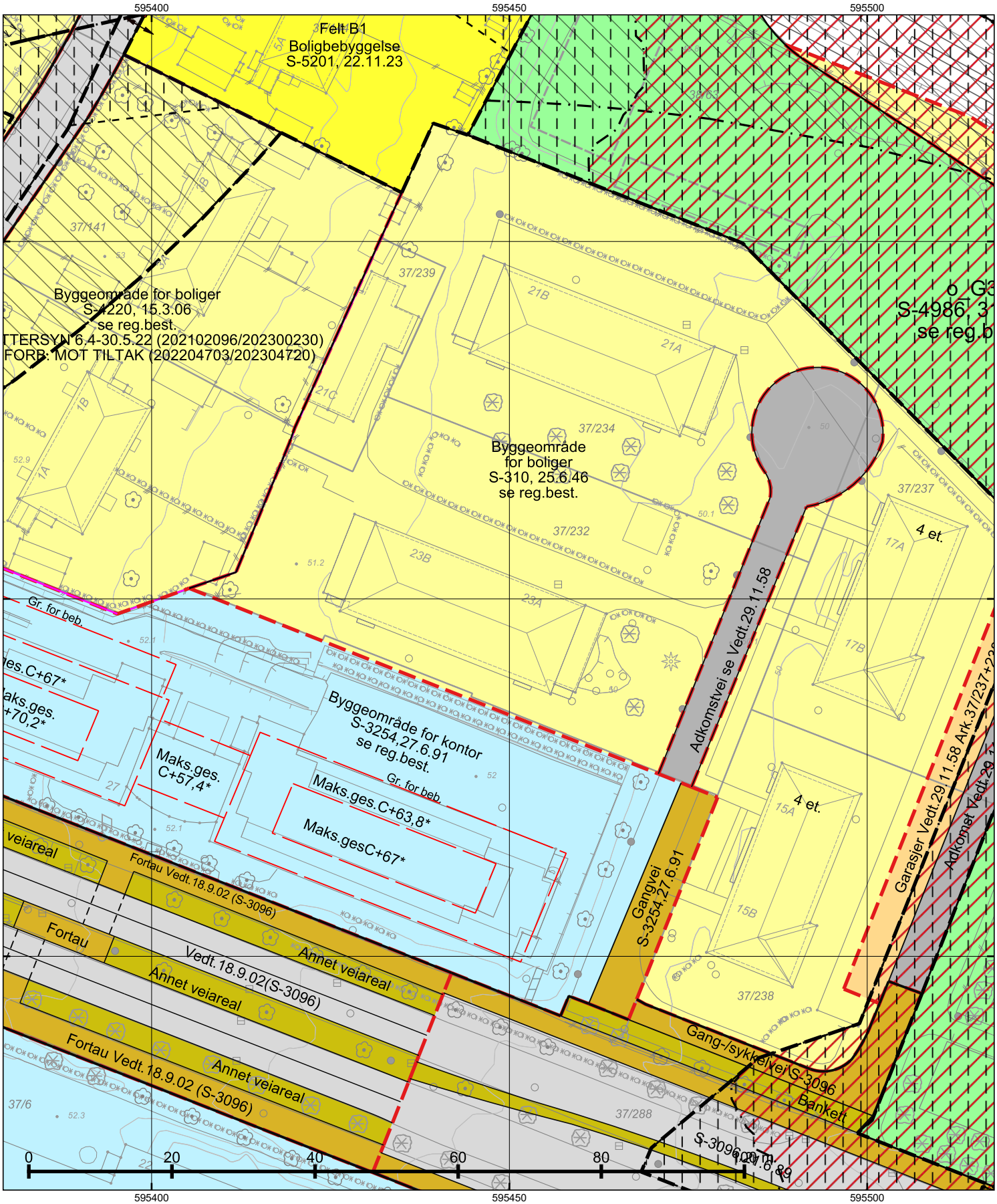
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

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: 06.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:500
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-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151307/ 86524485
Adresse: Sørkedalsveien 23
Gnr/Bnr: 37/232
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

Skatteetaten

Dato
05.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 953 665 581 Andelsnr 80

Eiendommens adresse:

Sørkedalsveien 23B, 0369 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 857 443
Som sekundærbolig:	kr 3 429 771

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ferdigattest Byggesak AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.08.2022
	202209780 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Malin Hestnes Brueland	

Adresse:	SØRKEDALSVEIEN 23B	Eiendom:	37/232/0/0
Tiltakshaver:	Geir-Olav Goksøyr	Søker:	Ferdigattest Byggesak AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sørkedalsveien 23 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 5. august 2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det er ingen godkjente tegninger eller kart i denne 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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Malin Hestnes Brueland - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Geir-Olav Goksøyr, Stensgata 9, 0358 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.01.2024
PER BJØRN DAVID HÄRDMARK	202105661 - 37 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	SØRKEDALSVEIEN 23 A-B	Eiendom:	37/232/0/0
Tiltakshaver:	Volvat Borettslag	Søker:	4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Sørkedalsveien 23 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av fellesareal til en ny boenhet, mottatt 16.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202105661			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A11-02	05.02.2021	1/7
Snitt A - Sørkedalsveien 23	A30-03	05.02.2021	1/13
Snitt B - Sørkedalsveien 23	A30-04	05.02.2021	1/14
Fasade nord - Sørkedalsveien 23	A40-04	05.02.2021	1/15
Fasade sør - Sørkedalsveien 23	A40-05	05.02.2021	1/17
Plan 4. etasje	A20-02	28.07.2021	4/4
Fasader øst og vest	A40-06	28.07.2021	4/5

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
Volvat Borettslag, C/O OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGG DESIGN MOLDOVEANU
Finn Thorsagers vei 1
1360 FORNEBU

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.02.2023
Alexandru Iulian Moldoveanu	202203407 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SØRKEDALSVEIEN 21 OG 23	Eiendom:	37/234/0/0
Tiltakshaver:	Ingvild Bjertnæs Augestad	Søker:	BYGG DESIGN MOLDOVEANU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Sørkedalsveien 21 og 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire balkonger mottatt 02.02.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202203407			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	301761	14.02.2022	1/10
Plan 1.etasje	001	10.05.2022	10/2
Fasade sør_21	002	10.05.2022	10/3
Fasade sør_23	003	10.05.2022	10/4
Fasade vest og øst_21	004	10.05.2022	10/5
Fasade vest og øst_23	005	10.05.2022	10/6

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Ingvild Bjertnæs Augestad, Sørkedalsveien 21B, 0369 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

WSP NORGE AS
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.06.2022
Steven Kirwin	202201264 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilia Tyrhaug	

Adresse:	SØRKEDALSVEIEN 23A	Eiendom:	37/232/0/0
Tiltakshaver:	Alexander Karim Berntsen	Søker:	WSP NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Sørkedalsveien 23 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 18.06.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilia Tyrhaug - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Alexander Karim Berntsen, Sørkedalsveien 23 A, 0369 OSLO

Oslo

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

RN.

Attest nr. 53/1947

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Kristoffer Lange,

under 4/6-1946 anmeldte byggearbeide

Våningshus

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

tomt nr. 11 vei Jørkedalsvegen

tilhørende A/S Holmenkollbanen

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 8/5-1951

Vann- og Kloakkvesenet, den 1/3-1951.

Feiermesteren, den 3/12-1947

Oslo, xxx Aker bygningskontroll 23. oktober 1951.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

For H. Greftegreff.

Bygningsinspektør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Infinita

Oppdragsnr.
174251086

Selger 1 navn
Ida Pollan Thowsen

Gateadresse
Sørkedalsveien 23B

Poststed	Postnr
OSLO	0369

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Wayne Robert Westvik

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Markus Andre Norvåg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174251086

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174251086

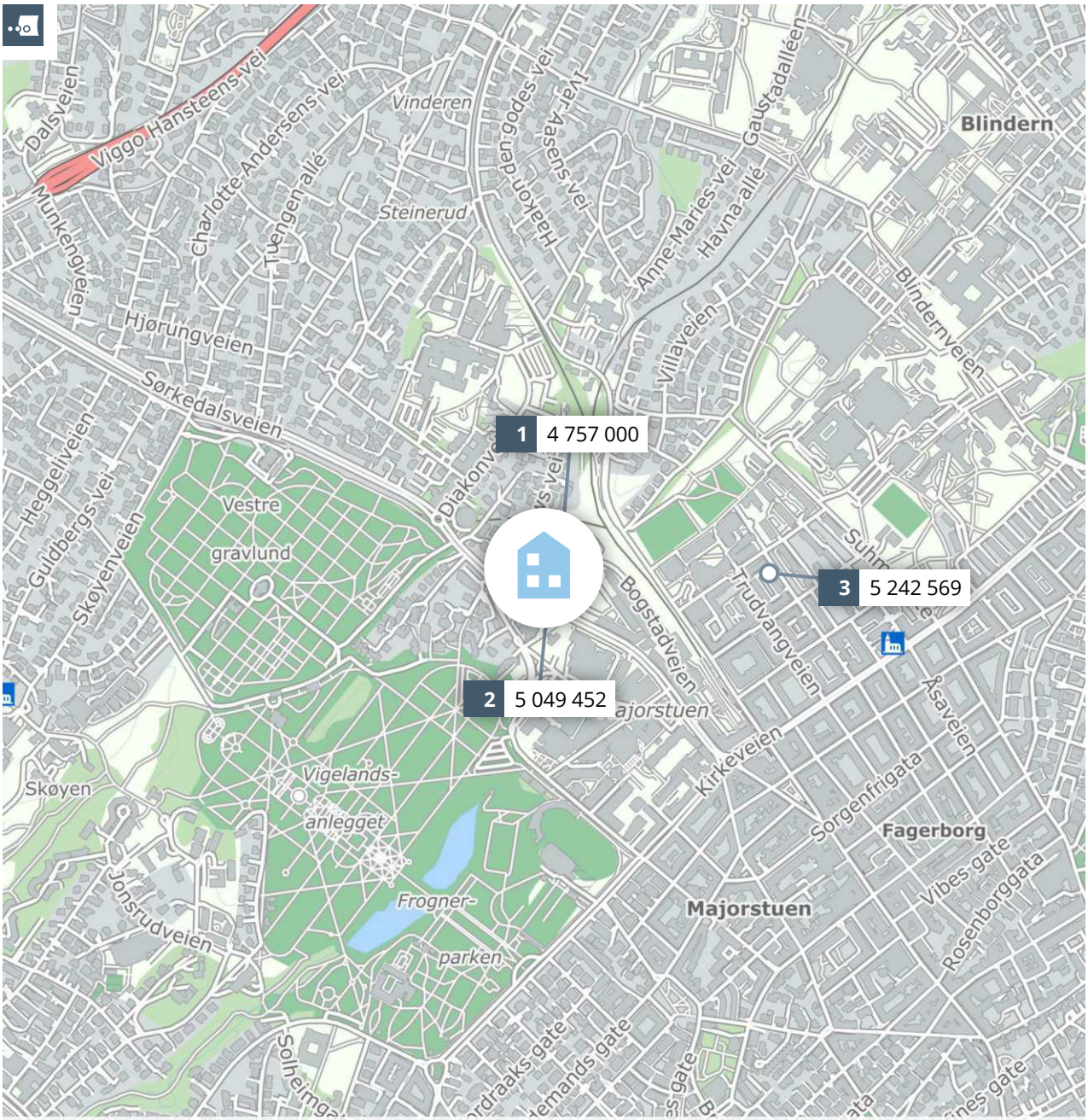
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Pollan Thowsen	e7721b294b5a1a6c8de1b8f32a7bc29234cf0812	20.01.2026 08:28:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 174251086

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



Meglers verdivurdering

SØRKEDALSVEIEN 23 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 23.01.2026

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: Jan-Erik Gulbrandsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørkedalsveien 23 B, 0369 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

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

Verdivurdert til

3 850 000

104 446	3 954 446	141 230
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	28 m²	5 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	1 960
Formue	-
Soverom	-
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørkedalsveien 21 A 28 m² 1951 4. etg 1 sov				06.02.2025	4 850 000	**4 650 000**	107 000	4 757 000	**169 893**
2	Sørkedalsveien 23 A 38 m² 1951 3. etg 1 sov				07.08.2025	4 490 000	**4 850 000**	199 452	5 049 452	**132 880**
3	Hammerstads gate 46 46 m² 1916 1. etg 1 sov				20.10.2025	5 100 000	**5 070 000**	172 569	5 242 569	**113 969**

Velkommen til Sørkedalsveien 23B - en spennende topplleilighet med attraktiv beliggenhet på Majorstuen!

Beliggenheten kombinerer det beste av byliv og rekreasjon. Majorstuen byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og treningssentre, samtidig som Frognerparken ligger en kort spasertur unna. Meget god tilgang til kollektivtransport via både Majorstuen og Volvat gir enkel adkomst til hele byen.

Leiligheten har en åpen og fleksibel planløsning med stort potensial for modernisering og personlig tilpasning.

Planløsningen består av entré, kott, bad og stue/kjøkken. Dette er en perfekt mulighet for deg som ønsker å skape ditt eget hjem i et av Oslos mest ettertraktede områder.

Her bor du helt øverst, med en sjelden stor nordvestvendt balkong på ca. 40 kvm – et fantastisk uterom med gode solforhold og rikelig plass til både lounge, spisegruppe og sosiale sammenkomster.

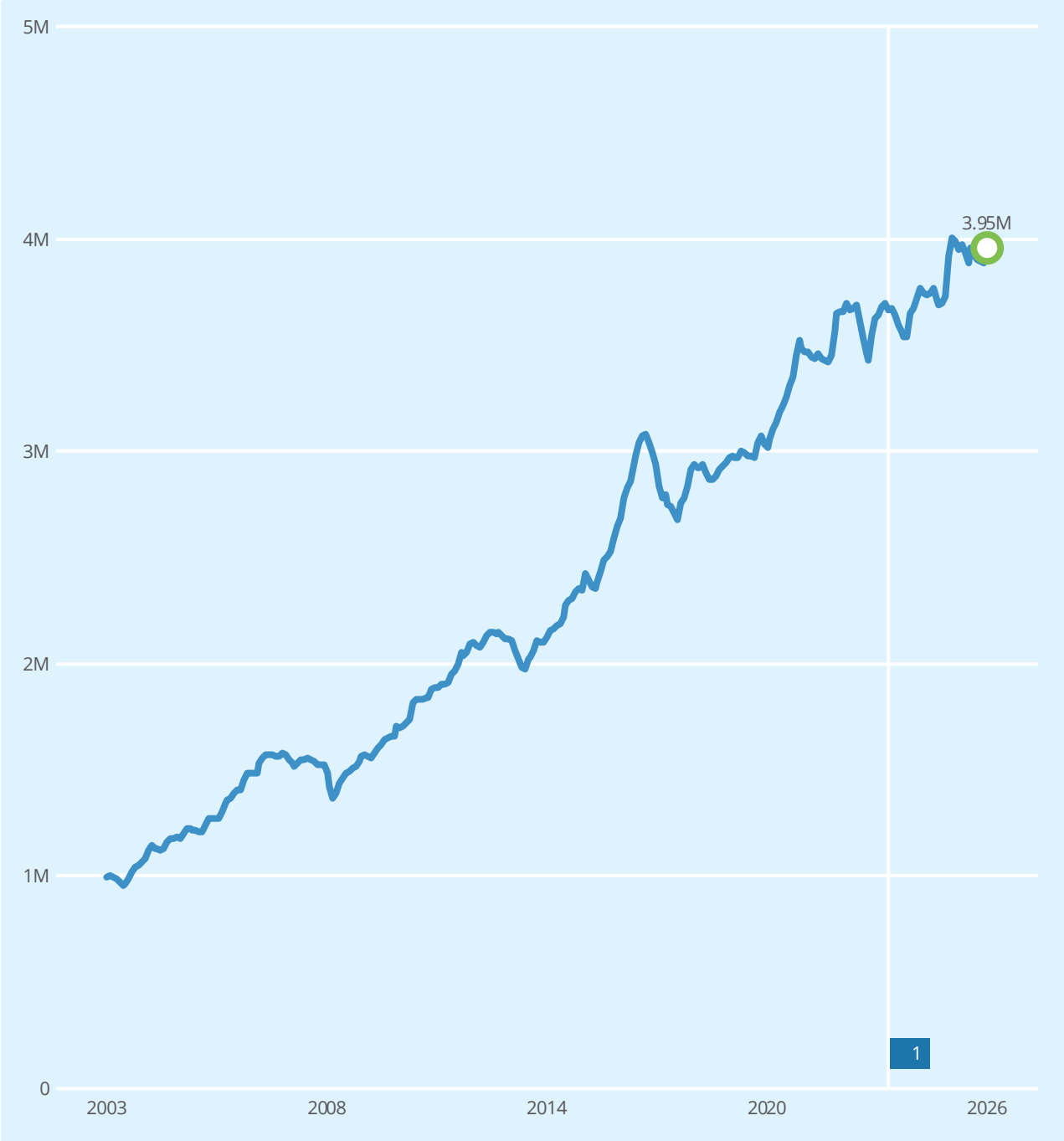
Velkommen!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i VOLVAT grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i VOLVAT grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

6.8M

6 718 000 Salgspris i snitt

6 677 000 Prisantydning i snitt

6.6M

Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

141 230 Sørkedalsveien 23 B
Totalpris 3 954 446

114 530 VOLVAT grunnkrets i snitt siste 12 mnd

92 217 Vestre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørkedalsveien 23B, 0369 Oslo
Gnr. 37, Bnr. 232, andelsnr. 80 i VOLVAT BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174251086

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Jan-Erik Gulbrandsen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 979 81 062

E-post: jan-erik.gulbrandsen@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.
