

Sørkedalsveien 21B



Velkommen til

Sørkedalsveien 21B



Salgsoppgaven produsert 8. juni 2025

MAJORSTUEN

Pen 3-roms endeleilighet i 3.etg med luftig vestvendt balkong | Åpen kjøkkenløsning | Parkering |Ingen Dok. Avgift

Prisantydning	7 600 000,-
Fellesgjeld	375 530,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 976 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 071,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Megler	Kristoffer J.S Johannessen
Telefon	951 27 617
E-post	k.johannessen@nordvikbolig.no

Megler 2	Nina Fjellheim
Telefon	410 00 398
E-post	n.fjellheim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Vestvendt balkong med stor avstand til bygg ovenfor
- 3-roms hjørneleilighet med god standard
- Stor og åpen stue- og kjøkkenløsning
- Integrerte hvitevarer - med kullfilter til kjøkkenøy
- Vindu på gavlvegg med utsyn til vakkert eiketre
- Store boder både i kjeller og på loft
- Pent baderom med opplegg for vaskemaskin
- To gode soverom med skapplass
- Pipeløp i boligen – mulighet for ildsted
- Sentralt på Majorstuen men allikevel skjermet, stille og rolig
- Stor hage og hyggelig fellesareal
- Lave omkostninger - Ingen dokumentavgift
- Borettslaget har 23 gratis parkeringsplasser til beboere.
- Det er også mulig å leie garasjeplass til 1250 Kr pr mnd.

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

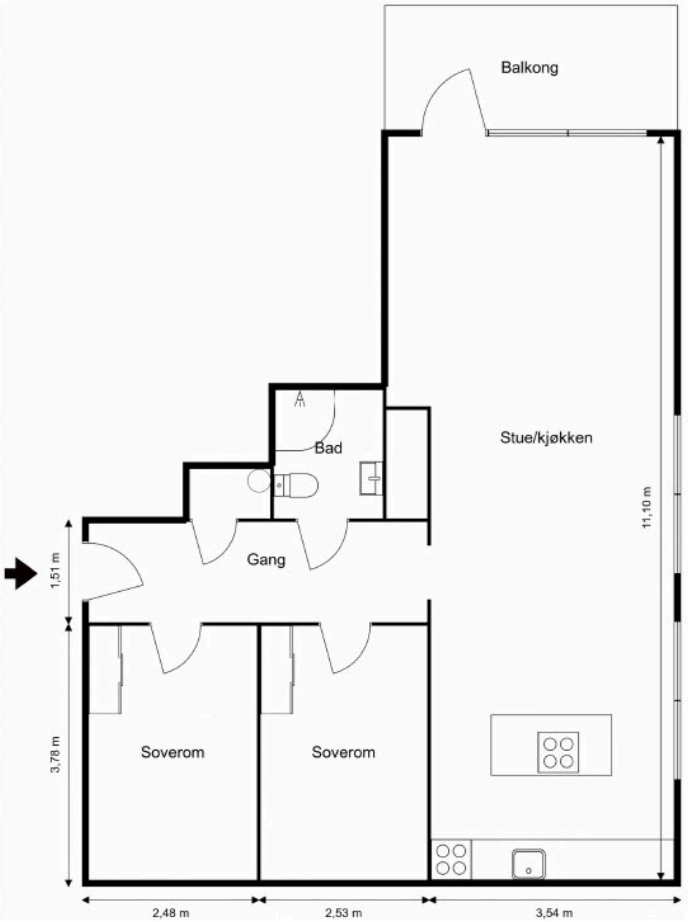
3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entre, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 9 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 3 kvm.

Sørkedalsveien 21b

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




B




















Home
Sweet
Home

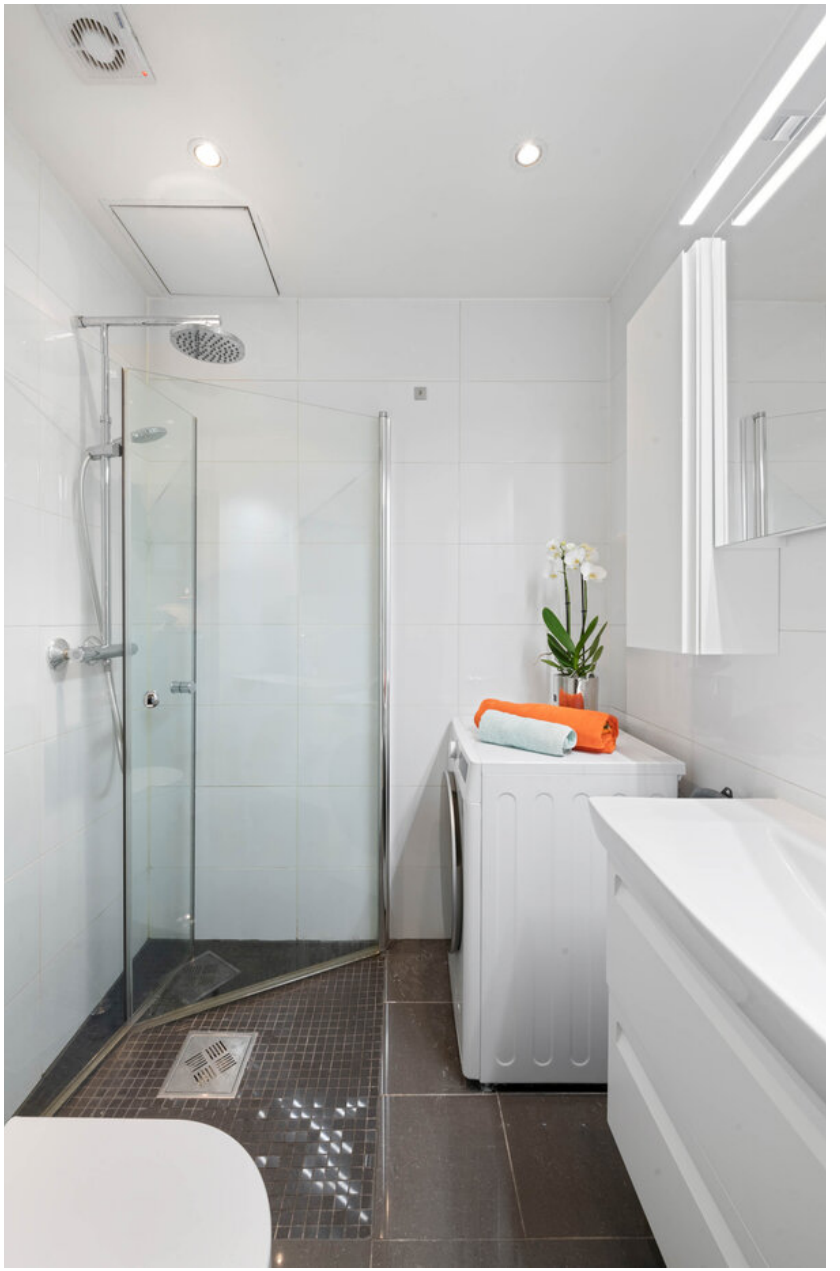





















THE BOURNE ULTIMATUM
COLOSSEUM



Informasjon

Sørkedalsveien 21B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0061/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 21B, 0369 OSLO
Gnr 37, bnr 234 i Oslo kommune
Andelsnr 53 i Volvat Borettslag, org.nr. 953665581

Selger
Pia Victoria Rygh

Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
375 530,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 975 530,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 976 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 986 180,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 73 kvm. Entre, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 9 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod på loft
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

Solforhold

Sol fra tidlig ettermiddag og kveld.

Innhold

Vestvendt balkong med stor avstand til bygg ovenfor
3-roms hjørneleilighet med god standard
Stor og åpen stue- og kjøkkenløsning
Integrerte hvitevarer - med kullfilter til kjøkkenøy
Vindu på gavlvegg med utsyn til vakkert eiketre
Stor bod i kjeller, og bod på loft
Pent baderom med opplegg for vaskemaskin
To gode soverom med skapplass
Pipeløp i boligen – mulighet for ildsted
Sentralt på Majorstuen men allikevel skjermet, stille og rolig
Stor hage og hyggelig fellesareal
Lave omkostninger - Ingen dokumentavgift
Borettslaget har 24 gratis parkeringsplasser til beboere.
Det er også mulig å leie garasjeplass til 1250 Kr pr mnd.
Felles badstue i borettslaget

Litt om selgers opplevelse av boligen:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
Utrolig sentralt, men samtidig stille og rolig. Ekstremt deilig å bo midt i byen, men samtidig ha stor hage og hyggelig fellesareal. Også veldig deilig og varm balkong som ligger skjermet for både vind og naboer.
Beliggenheten er det jeg kommer til å savne aller mest!
Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
Hyggelige og rolige naboer. De fleste er enten gamle eller relativt unge (ferdig med studier, men ikke stiftet familie enda). Noen få familier med barn.

Standard

Frittstående bygg i grunnmur med betong.

Entre:
Callinganlegg og brann og lydklassifisert entredør. Trivelig oppgang på ende i bygget.

Stue:
Stor og åpen stue med flere innredningsmuligheter og soner. Utgang til skjermet balkong med frostet sideglass.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2014 med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp med overplassert kullfilter, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl og frys.
Kjøkkenøy og spisebord er ikke tilknyttet, men selger ønsket å ha spisebord nærme kjøkkenøy for praktisk hverdag og selskap. Spisebord følger med boligen.

Soverom:
Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe
Soverom 2 med skapplass

Balkong:
Skjermet balkong med utgang fra stue. Vestvendt med sol på tidlig ettermiddag og kveld.
Det er flotte store grøntarealer og balkongen ligger skjermet fra Sørkedalsveien.

Baderom:
Pent baderom med glass dusjdører, servant med skuffer og speil. Opplegg for vaskemaskin.

Vinduer er byttet i hele boligen med 3-lags glass i 2014.
Det er 1-Stavs parkett på alle gulv i boligen utenom baderom.

Parkering

Borettslaget har 24 åpne parkeringsplasser som disponeres gratis av beboerne og 23 garasjeplasser (md. Leie kr. 1250,-). Garasje kan leies og beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Borettslaget har i tillegg gjesteparkeringsplasser som kan brukes av besøkende ved bruk av parkeringslapp.
Borettslaget består av 81 enheter. Volvat@styrerommet.net

Modernisering og påkostninger

Byttet varmtvannstank (april 2022).
Elektrisk markise montert i 2015
2014

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Michael Andersen Taks & Bygg AS - Nytt bad i 2014 Ringside Rørleggerbedrift AS -
Installasjon av ny varmtvannsbereder i 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten fikk nye vinduer i 2014, disse er av 3-lags isolerglass. Leiligheten fikk
også montert ny elektrisk markise i 2015. Følgende er utført av borettslaget 2023: - Utbedret alle grunnmurer rundt bygg 21
med 25cm høyt beslag for skjerming av grunnmur. 2022: - Utført feiing av alle piper (OBRE) 2020: - Utbedret pipeslag og
pipehatter - Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft - Utbedret og skiftet løse/skadde takstein. 2015: - Montert ny elektrisk
markise Balkongen til leiligheten skal utbedres i 2025. - 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.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: 2022: Borettslaget utbedret elektrisk anlegg (fellesarealer) for alle avvik over TG1 og termofotografering

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Selvaag Prosjekt/TT - Rørfornying (strømpeløsning) i hele bygget. -
Rørfornying (strømpeløsning) bunnledninger i hele bygget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens av ventilasjonskanaler. TT Teknikk renset ventilasjonskanalene fra ventilen på kjøkken, bad og eventuelt andre
ventilasjons punkter i leiligheten 26. februar 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger
/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Utbygging av Fornebubanen og oppgradering av Majorstuen t-banetstasjon. Pågående arbeider i forbindelse med
renovering av Majorstuen stasjon og påkobling Fornebubanen på nabotomten. Det er gode varslingsmekanismer knyttet til
arbeidene, og har ikke opplevdes støyende og forstyrrende for oss beboere. Arbeid med spunt/sprengning er ferdig, og det
tyngste gjenværende arbeidet vil avvikles i perioden Mai-September. Arealene som idag er brukt som arbeidsområde skal
tilbakeføres etter planen tidlig i 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble i 2022 etablert ladestasjoner for EL biler, både i garasjer og i område for beboerparkering.

Bygningssakkyndig

Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:

Oppsummering
TG2: Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Anbefalte tiltak
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Oppsummering
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert
glass kreves rett lys og temperatur.
TG2: Balkongdør har noe treg åpne lukke mekanisme.
Anbefalte tiltak
Justeringer/smøring av balkongdør anbefales.

Oppsummering av avtrekk
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke
gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med
bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Oppsummering
TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk.
Anbefalte tiltak
Lekkasjesikring bør etableres.

Oppsummering
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på bad.
TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i
tiden som kommer.
Stoppekran er plassert i bod bak bereder.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til åpen rørfordeling.
Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger siden anlegget fungerer i

dag, men ut ifra alder kan
skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger
skiftes.

Oppsummering av overflater
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp
membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt
sone. Materialet er egnet
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
TG2: Det registreres misfarging av fuger på gulv og på vegg
Anbefalte tiltak overflater
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell rehabilitering. Jevnlig
tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Det ble observert påstrykningsmembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning.
Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke
dokumentasjon. På grunn av alder og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2 (TG2).
Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til lekkasje, samt å innhente dokumentasjon på membranens
utførelse dersom tilgjengelig. På noe sikt bør det vurderes tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til
sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på "alt" elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det foreligger en samsvarserklæring fra 4/6 2025 hvor det er gjort små arbeider på anlegget, samt sjekket at alle sikringer har gode verdier.
Anbefalte tiltak
TG2: Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.

Oppsummering
TGIU: Det er pipeløp men ikke montert ildsted. Ved montering av ildsted bør det foretas en inspeksjon eller
på annen måte stadfeste tilstanden på pipeløp.
Våtrom Oppsummering av fukt
TGIU:Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Hengende lamper (gang, hovedsoverom + over spisebord) medfølger ikke.
Skap tilhørende tv møblement medfølger ikke.
Vaskemaskin på bad medfølger ikke
Spisebord stue medfølger boligen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Panelovner på vegger og elektriske varmekabler i gulv på baderom. Pipeløp i bygget.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 670 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 071,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling renter og andel fellesgjeld, forretningsfører, kommunale avgifter og renovasjon, trappevask.

Formues verdi:
Ligningsverdi for 2023 primærbolig: kr 1 515 773

Ligningsverdi for 2023 Sekundærbolig: kr 6 063 090
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.
TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd fra GlobalConnect som er inkludert i felleskostnadene (269kr i måneden per leilighet). Kabel-tv kan også legges til her mot ekstra betaling

Borettslaget

Om borettslaget

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)

Fra forretningsførerbrev:
Styremøte 17.03 besluttet å øke felleskostnader med 7 % i perioden 1.juni - 31.oktober 2025

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 81 benytter i dag terrasse og levegg på fellesareal, denne kan kreves revet

av styret om de ser behov for fellesareal.
I forbindelse med låneopptak knyttet til VVS-prosjekt, vedtok styret (16.01.23) å øke FK med 18% for å dekke kostnader for nytt lån fra 01.03.24

Utdrag fra styrets arbeid i 2024:

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om:
Kamerainspeksjon av rørstamme 21 c til 21 b
Spyling avløpsrør tilhørende 21 c
Rørfornying bunnledning (Strømpeløsning) nr 21 c til 21 b
• Oppfølging av avtale om:
Rørfornying (strømpeløsning) av felles rørstammer avløp bad i nr. 15,17,23, 21
Rørfornying (strømpeløsning) i felles nedløpsrør fra 4 takterrasser
Rørfornying (strømpeløsning) i felles bunn/uttrekksledninger

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

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.
Vedlegg 2 18 av 37Vedlikeholdsplan Volvat Boretslag pr. 31. desember 2024.pdf
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

Se videre vedlikeholdsplan i Årsberetningen fra 2024.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Obos er kun forretningsfører for borettslaget og man er ikke forkjøpsberettiget med Obos Medlemskap.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 375 530,-pr. 20.05.2025

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
Sikringsordning: Nei

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring: Felleskostnader 6 071,00
6 495,97 fra 01.06.2025
6 073,73 fra 01.11.2025

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

Borettslaget har 2 lån:
på denne andelen gjenstår det:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208014013
Restsaldo: 10 627,85 kr
Kapitalkostnader: 100,71 kr pr mnd

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208269151
Restsaldo: 364 902,93 kr
Kapitalkostnader: 2 139,96 kr pr mnd

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208014013
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo 685 417,00
Innfrielsesdato: 30.05.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208269151
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 24 312 834,00
Innfrielsesdato: 30.01.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Styrets innstilling
Styret informerer om at at regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr: -8 894 376.
Dette skyldes prosjekt rørfornying som ble lånefinansiert, derav avviket.
Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlegg husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd på Borettslagets områder.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1349894

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 422 kvm (Eiertomt)
Flat tomt med store felles og grøntarealer. Parkeringsplasser og garasjeplasser. Lekeplasser på grøntområdene.

Adkomst

Adkomst inn fra Sørkedalsveien
Det vil bli skiltet ved Nordvik Eiendomsmeglere til visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger sentralt til ved Majorstuen i bydel Vestre Aker. Boligen skiller seg ut ved at den ligger på ende og har et godt utsyn fra stue og kjøkken samt vestvendt balkong. Det er stor avstand mellom byggene i Volvat Borettslag og således et fritt ustyn fra balkongen. Boligen ligger skjermet men allikevel sentralt til med meget kort vei til et av Oslo største knutepunkter for kollektiv og handel. Populære Bogstadveien og Collosseum Senter i kort gangavstand samt turområder rett ned til Frognerparken. Mange hyggelige restauranter i nærområdet (Maximus Trattoria, Sushi & Wok (Nabo Sushi), Tatakii, Il Colosseo, Yummy House, Kverneriet. Meny, Vinmonopolet, Nille, Vitus Apotek, Jernia, Princess, Jønk, Mr. Fish. Colosseum kino + Jacobs Majorstuen 4min å gå. Sats Colosseum 5min å gå.

Offentlig kommunikasjon

Det er også kun 2min å gå til Volvat bussholdeplass. Her går bussen direkte til Fornebu blant annet.
Ca. 6min å gå til Majorstuen t-banestasjonen, men dette kommer til å bli mye kortere når stasjonen blir oppdatert med inngang mellom XXL og Bull Ski & Kajak.

Skoler og barnehager

Barnehage (Thaulow barnehage) rett over veien + Majorstuen Skole (barne- og ungdomsskole 1.-10. trinn) som ligger 6min i gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest på bygg foreligger fra 23.10.1951.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det har tidligere vært soverom der kjøkkenet er. Det har tidligere vært kjøkken der soverom 2 er.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til S-310. Bebyggelsesplan for gnr.37 bnr.55,gnr.37 bnr. 68,69 m.fl.Volvat.
Alle bygninger skal være av mur eller jernbetong. I blokk A kan innredes butikker med forretningslokaler,
eventuelt i forbindelse med fellesanlegg for de øvrige 6 blokker. Disse øvrige 6 blokker skal innredes for
vanlig boligbebyggelse.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Borettslaget ligger ved siden av arbeidsplass for Fornebubanen. Det vil også bli utviklet senere en større og mer moderne holdeplass på Majorstuen.

-Utbygging av Fornebubanen og oppgradering av Majorstuen t-banestasjon.
-Nabovarsling Fornebubanen: https://nabovarsling.no/fornebubanen
-Fornebubanen nyhetsbrev: https://kommune.us19.list-manage.com/subscribe?u=50f841db84ba84618451333ae&id=75ef5a25ce

Utbygging av Fornebubanen og oppgradering av Majorstuen t-banetstasjon. Pågående arbeider i forbindelse med renovering av Majorstuen stasjon og påkobling Fornebubanen på nabotomten. Det er gode varslingsmekanismer knyttet til arbeidene, og har ikke opplevdes støyende og forstyrrende for oss beboere. Arbeid med spunt/sprengning er ferdig, og det tyngste gjenværende arbeidet vil avvikles i perioden Mai-September. Arealene som idag er brukt som arbeidsområde skal tilbakeføres etter planen tidlig i 2026.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/37/234:
02.06.1964 - Dokumentnr: 6974 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1966 - Dokumentnr: 999 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1950 - Dokumentnr: 12784 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:37 Bnr:55

08.03.1957 - Dokumentnr: 915488 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 37 bnr. 235 og 236.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens

andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i

oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 328,-

Samlet skal selger betale kr. 116 618,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

Megler

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Megler 2

Nina Fjellheim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41000398

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Vedlegg

Sørkedalsveien 21B

Sørkedalsveien 21B
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1956
BRA: 85 m^2
BRA-i: 73 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	9	0	2

Supertakst
GNR: 37 BNR: 234 ANR: 53

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Sørkedalsveien 21B
0369 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32028

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Balkongdør har noe treg åpne lukke mekanisme.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring av balkongdør anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på bad.

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert i bod bak bereder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til åpen rørfordeling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget. Det foreligger en samsvarserklæring fra 4/6 2025 hvor det er gjort små arbeider på anlegget, samt sjekket at alle sikringer har gode verdier.

Anbefalte tiltak

TG2: Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring bør etableres.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

TG2: Det registreres misfarging av fuger på gulv og på vegg

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell rehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble observert påstrykningsmembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn av alder og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til lekkasje, samt å innhente dokumentasjon på membranens utførelse dersom tilgjengelig. På noe sikt bør det vurderes tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TGIU: Det er pipeløp men ikke montert ildsted. Ved montering av ildsted bør det foretas en inspeksjon eller på annen måte stadfeste tilstanden på pipeløp.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU:Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.5.2025

Rapportdato
9.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Pia Victoria Rygh**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørkedalsveien 21B, 0369 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **37** Bruksnr: **234** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **53** Leilighetsnr:

Byggeår: **1956**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard:

3. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og vaskemaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap og sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Bereder.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	73	73	0	0	4
Loft	3	0	3	0	0
Kjeller	9	0	9	0	0
Totalt m²	**85**	**73**	**12**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	73	72	1	Entre, 2 soverom, bad, kjøkken, stue.	Bod.
Totalt m²	**73**	**72**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue. Sydvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 3- lags glass fra 2014.	
Balkongdør i treramme med 2- lags glass fra 2015.	
Entredør i finèr utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Balkongdør har noe treg åpne lukke mekanisme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring av balkongdør anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre : Måler 3 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-IU

TGIU: Det er pipeløp men ikke montert ildsted. Ved montering av ildsted bør det foretas en inspeksjon eller på annen måte stadfeste tilstanden på pipeløp.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.57 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2014

Det er utført rørfornying med strømpeføring i eldre avløpsrør på bad og kjøkken i 2021.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

De originale avløpsrørene fra 1956 er fornyet med strømpeforing i 2021. Det foreligger dokumentasjon på utførelsen, og det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt, lekkasje eller andre avvik ved befaringsdagen. Rørfornying med strømpe anses som en teknisk akseptabel løsning som gir fornyet levetid og funksjon tilsvarende nye rør. Tilstandsgrad 1 (TG1) settes på bakgrunn av utført tiltak og dokumentert god funksjon.

Merknad:
Det anbefales å oppbevare dokumentasjon på rørfornyingen for fremtidig vedlikehold og eierskifte.

6.8 Vannledninger



Åpen rørfordeling over tak.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig over himling på bad.

TG2: Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran er plassert i bod bak bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en lekkasjesikring i tilknytning til åpen rørfordeling.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på vannledninger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget. Det foreligger en samsvarserklæring fra 4/6 2025 hvor det er gjort små arbeider på anlegget, samt sjekket at alle sikringer har gode verdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
TG2: Samsvarserklæring på alt utført arbeid bør fremskaffes.

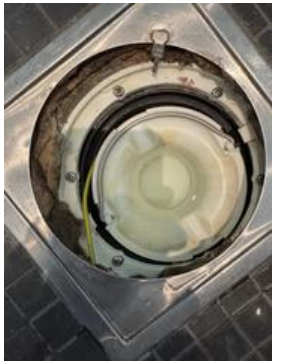
6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
160 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring bør etableres.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert i 2014, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt	
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt	
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet	
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.	
TG2: Det registreres misfarging av fuger på gulv og på vegg	
Anbefalte tiltak overflater	
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell rehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det ble observert påstrykningsmembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn av alder og begrenset kontrollmulighet settes tilstandsgrad 2 (TG2).

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales jevnlig visuell kontroll for tegn til lekkasje, samt å innhente dokumentasjon på membranens utførelse dersom tilgjengelig. På noe sikt bør det vurderes tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og elektrisk vifte i med avkast over tak.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget. Vurderingen av sameiets/borettslagets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

TGIU:Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Sørkedalsveien 21B

Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	20 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	23 min 1.9 km

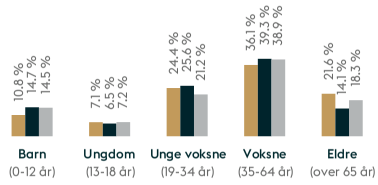
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Barnehager

Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.8 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen... 53 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Frognerbadet sandvolleyballban...	2 min
Majorstua skole	8 min
EVO Majorstua	3 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	5 min

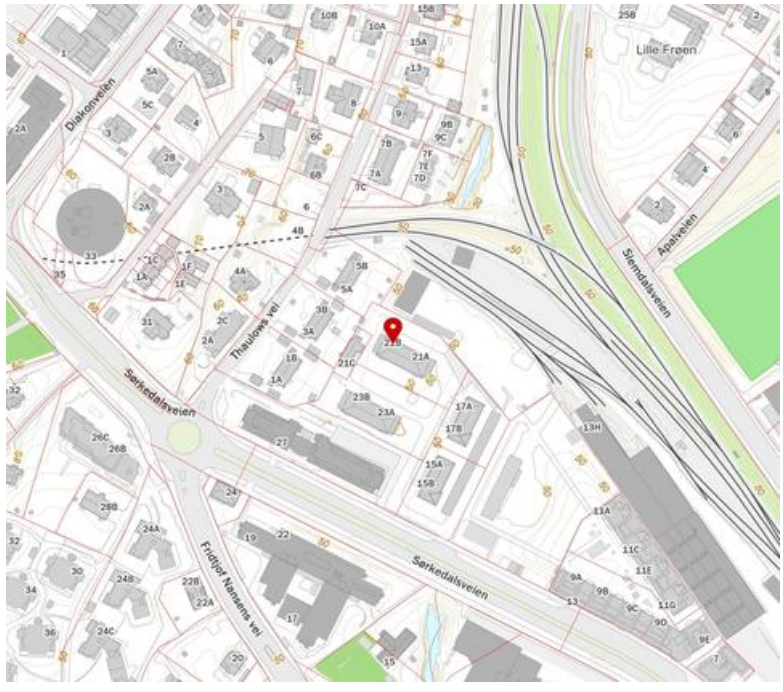
«Rolig, trygt, nært skolen og sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rygh, Pia Victoria	9578-5999-4-2923764	2025-06-03 10:10:02

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. jun. 2025

Oppdragsnummer
44-0061/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 21B, 0366 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Pia Victoria Rygh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94269080
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Michael Andersen Taks & Bygg AS - Nytt bad i 2014 Ringside Rørleggerbedrift AS - Installasjon av ny varmtvannsbereder i 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Michael Andersen Taks & Bygg AS - Nytt bad i 2014

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele leiligheten fikk nye vinduer i 2014, disse er av 3-lags isolerglass. Leiligheten fikk også montert ny elektrisk markise i 2015. Følgende er utført av borettslaget 2023: - Utbedret alle grunnmurer rundt bygg 21 med 25cm høyt beslag for skjerming av grunnmur. 2022: - Utført feiing av alle piper (OBRE) 2020: - Utbedret pipeslag og pipehatter - Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft - Utbedret og skiftet løse/skadde takstein. 2015: - Montert ny elektrisk markise Balkongen til leiligheten skal utbedres i 2025. - 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.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: 2022: Borettslaget utbedret elektrisk anlegg (fellesarealer) for alle avvik over TG1 og termofotografering

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Selvaag Prosjekt/TT - Rørfornying (strømpeløsning) i hele bygget. - Rørfornying (strømpeløsning) bunnledninger i hele bygget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Rens av ventilasjonskanaler. TT Teknikk renset ventilasjonskanalene fra ventilen på kjøkken, bad og eventuelt andre ventilasjons punkter i leiligheten 26. februar 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2017

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Utbygging av Fornebubanen og oppgradering av Majorstuen t-banetstasjon. Pågående arbeider i forbindelse med renovering av Majorstuen stasjon og påkobling Fornebubanen på nabotomten. Det er gode varslingsmekanismer knyttet til arbeidene, og har ikke opplevdes støyende og forstyrrende for oss beboere. Arbeid med spunt/sprengning er ferdig, og det tyngste gjenværende arbeidet vil avvikles i perioden Mai-September. Arealene som idag er brukt som arbeidsområde skal tilbakeføres etter planen tidlig i 2026.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble i 2022 etablert ladestasjoner for EL biler, både i garasjer og i område for beboerparkering.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0061/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rygh, Pia Victoria	**2025-06-03**

Identifikasjon

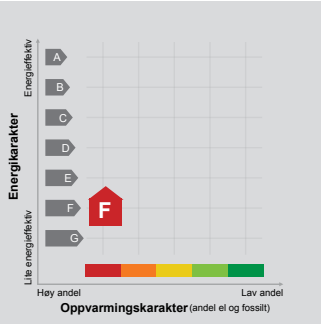
bankID Rygh, Pia Victoria

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Sørkedalsveien 21B
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80109040
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-122105
Dato	19.05.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

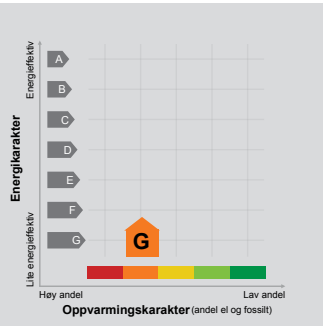
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørkedalsveien 21B
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	234
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80109040
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-123525
Dato	21.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sørkedalsveien 21B	80109040	H0303	0	0	53

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1952

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	12 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	71 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	185 m³
U-verdi for yttervegger	0,60 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,50 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	56 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.8.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	125,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	193,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 263 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	313,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 579 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	313,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 263 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 345 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	8 918 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 263 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	75,8 %

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Kristoffer Johannessen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: k.johannessen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0061/25 . Vår ref.: 5464-1-053 Dato: 20.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Volvat Borettslag
Organisasjonsnr:	953665581
Andelseier:	Rygh, Pia Victoria
Medeier:	
Leilighetsnummer:	053
Adresse:	Sørkedalsveien 21 B, 0369 OSLO
Andelsnummer:	53
Gnr.	37
Bnr.	234
Borettsinnskudd:	Kr. 82 604,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - 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
Selskapet har 23 garasjeplasser for utleie til andelseiere. Plassene følger ikke leiligheten ved salg. For leie av garasjeplass kontakt styret. Ved inngåelse av leiekontrakt må leietaker betale et depositum på kr. 3000,-.
Det skal ifølge styret følge med tre systemnøker ved overtagelse av leiligheten. Andel 81 benytter i dag terrasse og levegg på fellesareal, denne kan kreves revet av styret om de ser behov for fellesareal.Andel 80 har fått merknad/avvik fra styret knyttet til varmtvannsbereder, kontakt eierskifte for ytterligere informasjon. Bak husordensregler følger bestillingsskjema for skilt til postkasse og ringetablå. Ferdig utfylt skjema legges i styrets postkasse så fort som mulig. Styret vil sørge for bestilling og montering av skiltene.Ta kontakt med selger/megler ved avvik. I forbindelse med låneopptak knyttet til VVS-prosjekt, har styret vedtatt(16.01.23) å øke FK med 18% for å dekke kostnader for nytt lån fra 01.03.24 Megler må sende med info om kjøpers e-postadresse og telefonnummer i eierskiftemeldinge.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208014013
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	685 417,00
Innfrielsesdato:	30.05.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208269151
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	24 312 834,00
Innfrielsesdato:	30.01.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 071,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 071,00	6 495,97 fra 01.06.2025 6 073,73 fra 01.11.2025

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:	199,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 978,-
Annen formue:	9 424,-
Gjeld:	377 385,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208014013
Restsaldo:	10 627,85
Kapitalkostnader:	100,71

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208269151
Restsaldo:	364 902,93
Kapitalkostnader:	2 139,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 375 530,78,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 6.570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER
I
VOLVAT
BORETTSLAG
Rev. 12.mai 2022

Utearealene:

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

Fellesarealene:

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

Oppbevaring av motorsykkel i egen kjellerbod:

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

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

Oppbevaring av gassbeholdere:

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

Vaskeriene:

- Vaskeriene skal kun benyttes i følgende tidsrom
  Mandag til fredag 07:00 til 14:00 og 14:00 til 22:00
  Lørdag og søndag 10:00 – 18:00

  Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse Vasketidene.

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

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

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

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

Badstuene:

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

Husdyr:

- Hunder skal holdes i bånd på Borettslagets områder.

Ro og orden:

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

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

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

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

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

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

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

§1 Formål

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

§2 Forvaltning

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

§3 Hvem kan leie garasjer

§3.1 Leietager må bo i Volvat Borettslag

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

§3.2 Leietager må disponere motorkjøretøy.

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

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

§4 Tildeling av garasjeplass

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

§4.2 Eventuell manglende etterspørsel fra beboere.

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

§4.3 En garasje per leilighet.

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

§5 Avslutning av leieforhold

§5.1 Leietagers oppsigelse

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

§5.2 Fraflytting/salg av andel

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

§5.3 Midlertidig fraflytting/utleie av leilighet

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

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

§5.4 Salg av bil

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

§5.5 Ny tildeling etter oppsigelse

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

§6 Vedlikehold og bruk av garasjene

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

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

§7 Leiebeløp

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

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

§8 Fremleie

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

§9 Mislighold

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

§10 Forsikring

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

§11 Elbillading

Det er ikke tillatt å lade elbiler i garasjene.

Volvat Borettslag

Protokoll til årsmøte 2025 for VOLVAT BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak:
Dan Dokken er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Jan Bøler foreslås

Forslag til vedtak:
Jan Bøler velges

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

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

Dette skyldes prosjekt rørfornying som ble lånefinansiert, derav avviket.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Digital løsning for gjesteparkering

Fremmet av: Andel 38 - Victoria Kristin Aannestad

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

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

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

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

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

§8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

Styrets kommentar til forslagstillers forslag:

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

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

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

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

Hvordan fungerer digital løsning:

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

· WEB basert løsning

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

· Systemet er bygget opp på følgende måte:

- Gjesteparkering registreres med enten 6t eller 3 døgn.

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

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

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

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

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

Konsekvenser med bytte til digital løsning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår knyttet til forslag 1 om innføring av digital løsning:

· WEB basert løsning

· Gjesteparkering registreres med enten 6t eller 3 døgn.

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Innføre digital løsning for gjesteparkering med vilkår lagt frem i saksfremstillingen

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Opprettholde dagens ordning med gjesteparkeringslapper med gyldighet i 24 t og på samme vilkår som dagens ordning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Oppdatering av avtalevilkår for beboerparkering

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

Avtalevilkår for beboerparkering revideres:

§4

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

endres til:

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

§5

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

endres til:

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

§8

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

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

Forslag til vedtak:
Vedtektene revideres som fremstilt i saksfremstillingen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Revidering av garasjevedtekter §11

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

9. Innsettelse av ekstra vindu i andel 55

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Opprettelse av vedlikeholdsfond

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

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

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

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

Følgende paragraf legges til i vedtektene:

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

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

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder: Cathrine Knudsen (ikke på valg)

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

Styremedlem: Christian Mellbye (ikke på valg)

Som valgkomite foreslås: Jan Birger Bøler

Begrunnelse for innstillingen:

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

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

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

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

Dato 02.04.2025

I valgkomiteen for Volvat Borettslag,

Jan Birger Bøler

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Ann Jenssen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Ann Jenssen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Birger Bøler (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Birger Bøler

Etter årsmøtet har styret fått følgende sammensetning

Styreleder	Cathrine Knudsen	2024 - 2026
Styremedlem	Christian Melbye	2024 - 2026
Styremedlem	Cecilie Ann Jenssen	2025 - 2026

Dan Dokken/s/
Møteleder

Jan Birger Bøler/s/
Protokollvitne

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5464
VOLVAT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VOLVAT BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5464

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i VOLVAT BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak

Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Jan Bøler foreslås

Forslag til vedtak

Jan Bøler velges

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Styrets innstilling

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

Dette skyldes prosjekt rørfornying som ble lånefinansiert, derav avviket.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

Sak 6

Digital løsning for gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Andel 38 - Victoria Kristin Aannestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

§8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

Styrets kommentar til forslagstillers forslag:

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

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

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

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

Hvordan fungerer digital løsning:

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

· WEB basert løsning

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

· Systemet er bygget opp på følgende måte:

- Gjesteparkering registreres med enten 6t eller 3 døgn.

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

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

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

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

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

Konsekvenser med bytte til digital løsning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår knyttet til forslag 1 om innføring av digital løsning:

· WEB basert løsning

· Gjesteparkering registreres med enten 6t eller 3 døgn.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak 1

Innføre digital løsning for gjesteparkering med vilkår lagt frem i saksfremstillingen

Forslag til vedtak 2

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

Sak 7

Oppdatering av avtalevilkår for beboerparkering

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Avtalevilkår for beboerparkering revideres:

§4

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

endres til:

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

§5

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

endres til:

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

§8

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

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

Forslag til vedtak
Vedtektene revideres som fremstilt i saksfremstillingen

Sak 8

Revidering av garasjevedtekter §11

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak:

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

Forslag til vedtak
Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

Sak 9

Innsettelse av ekstra vindu i andel 55

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. vedlegg sak 8.pdf

Sak 10

Opprettelse av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Følgende paragraf legges til i vedtektene:

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. 5464 - vedlikeholdsfond.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder: Cathrine Knudsen (ikke på valg)

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

Styremedlem: Christian Mellbye (ikke på valg)

Som valgkomite foreslås: Jan Birger Bøler

Begrunnelse for innstillingen:

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

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

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

Dato 02.04.2025

I valgkomiteen for Volvat Borettslag,

Jan Birger Bøler

Roller og kandidater

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

- Cecilie Ann Jenssen

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

- Jan Birger Bøler

Styrets arbeid

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

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

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

Revidert
VEDLIKEHOLDSPLAN
FOR
VOLVAT BORETTSLAG
31.12.2024





Revisjon er markert med rødt

VOLVAT BORETTSLAG:

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

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

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

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

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

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

Historikk vedlikehold og oppgradering

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

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

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

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

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

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

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

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

2025

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

2025/2026

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

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

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

2027

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

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

2029

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

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

2030

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

2032

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**458 381**	**607 182**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 894 376	-3 495
Tilbakeføring av avskrivning	13	200 562	135 250
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-70 125	-540 750
Tillegg for nye langsiktige lån	15	6 800 000	0
Økning annen langsiktig gjeld	15	17 921 936	15 597 596
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-15 793 430	-15 337 402
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**164 567**	**-148 801**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**622 948**	**458 381**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		837 089	1 023 758
Kortsiktig gjeld		-214 141	-565 377
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**622 948**	**458 381**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 09.04.2025
Styret i Volvat Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
GARASJEREGNSKAP

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

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 333 183
Pantelån	25 121 361
	30 454 544

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

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

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VOLVAT BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VOLVAT BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

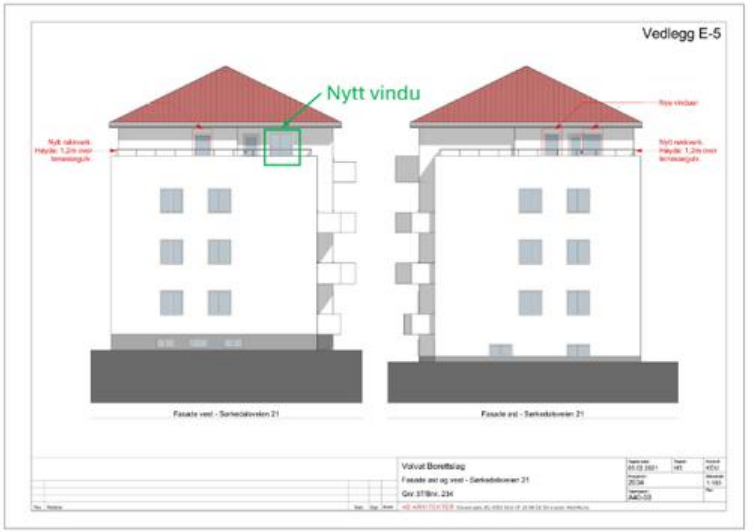
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5FTFH-6ZHBE-TEYKQ-X30CA-3OBE1-4C7IU

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Dokken er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Jan Bøler velges

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 125.000,-

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Digital løsning for gjesteparkering

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Innføre digital løsning for gjesteparkering med vilkår lagt frem i saksfremstillingen
- [ ] Opprettholde dagens ordning med gjesteparkeringslapper med gyldighet i 24 t og på samme vilkår som dagens ordning.

Sak 7 Oppdatering av avtalevilkår for beboerparkering

Vedtektene revideres som fremstilt i saksfremstillingen

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Revidering av garasjevedtekter §11

Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Innsettelse av ekstra vindu i andel 55

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Opprettelse av vedlikeholdsfond

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Cecilie Ann Jenssen

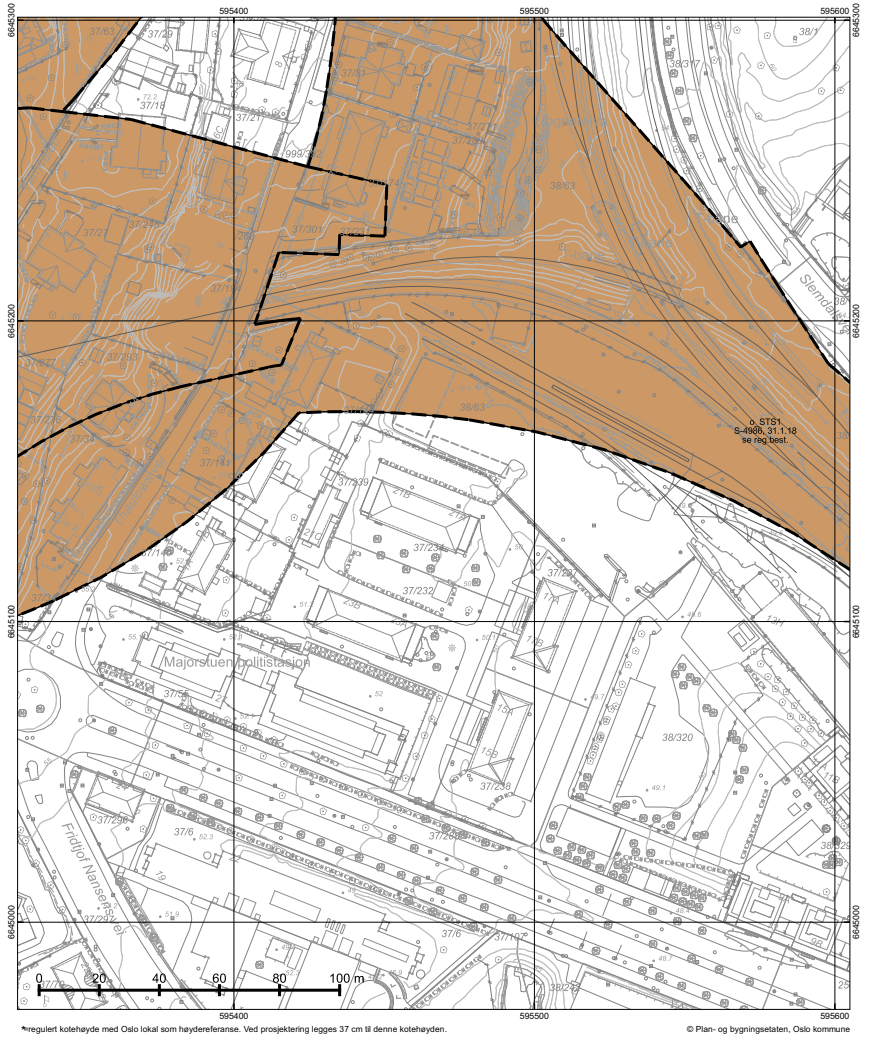
Valgkomité (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Birger Bøler

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

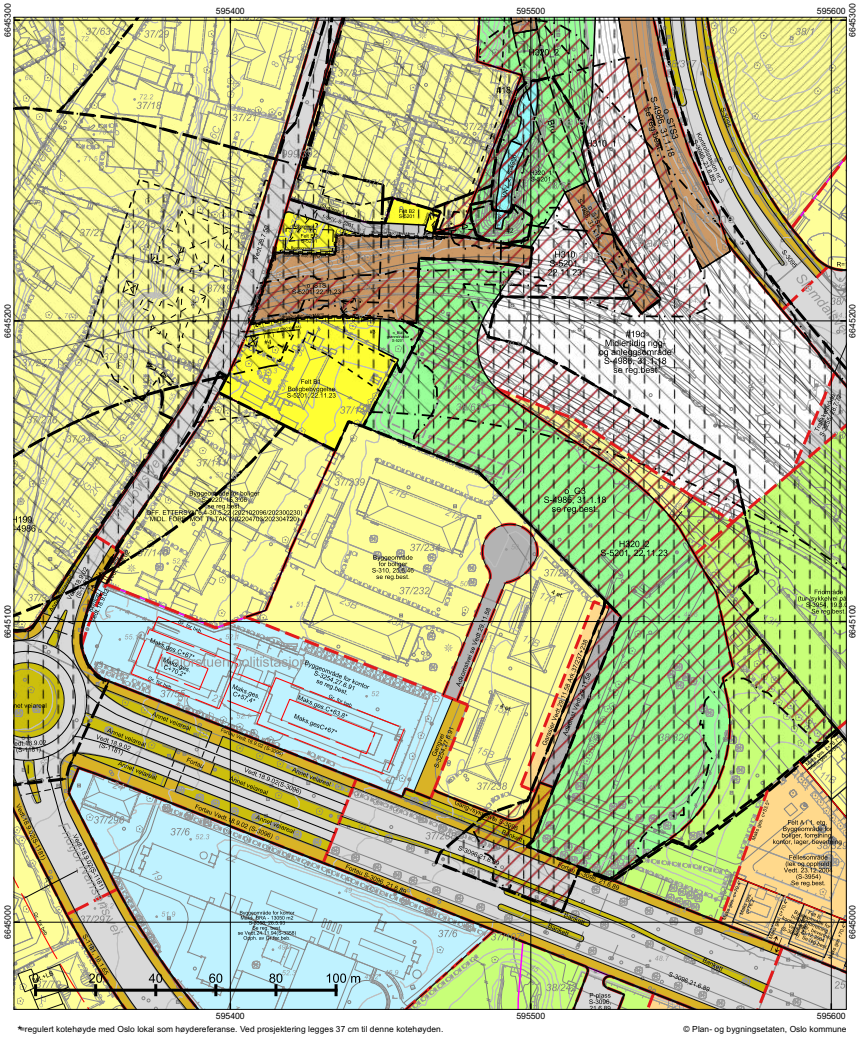
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143351/ 86512592
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 21B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/234

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143351/ 86512592
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 21B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/234

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143351/ 86512592
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 21B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/234

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

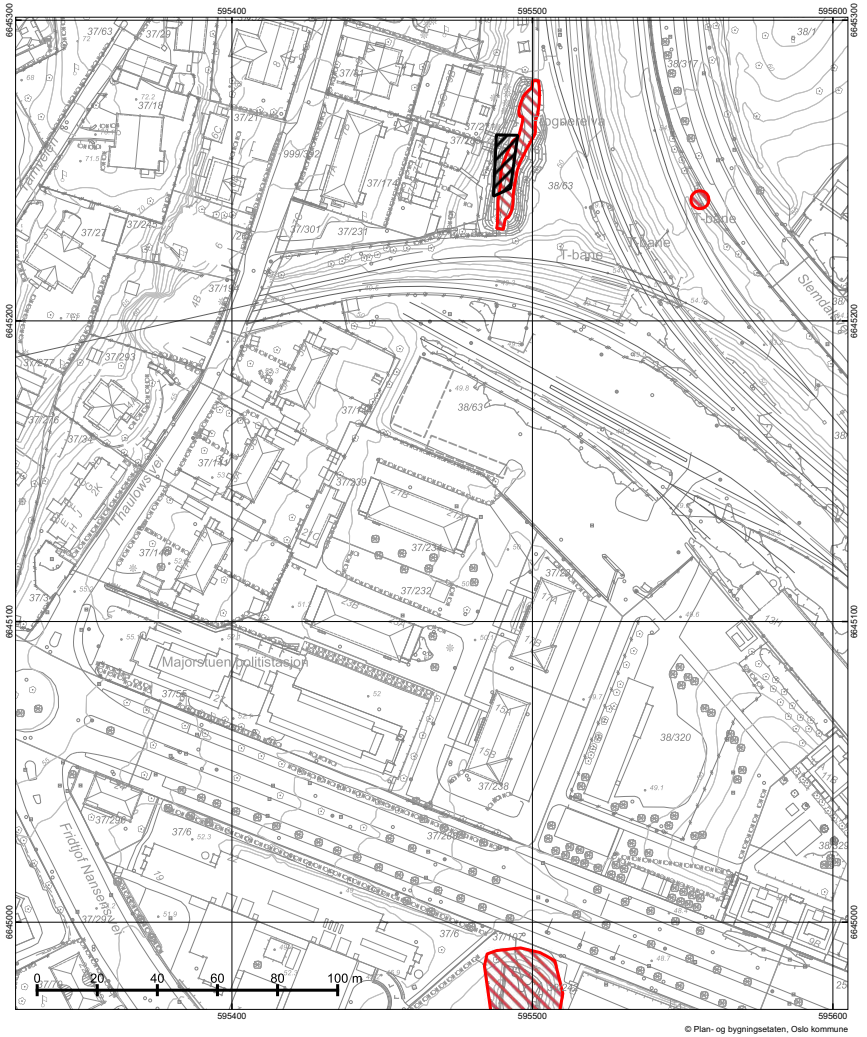
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

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

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Begrensing av byområde (ytre/indre)
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

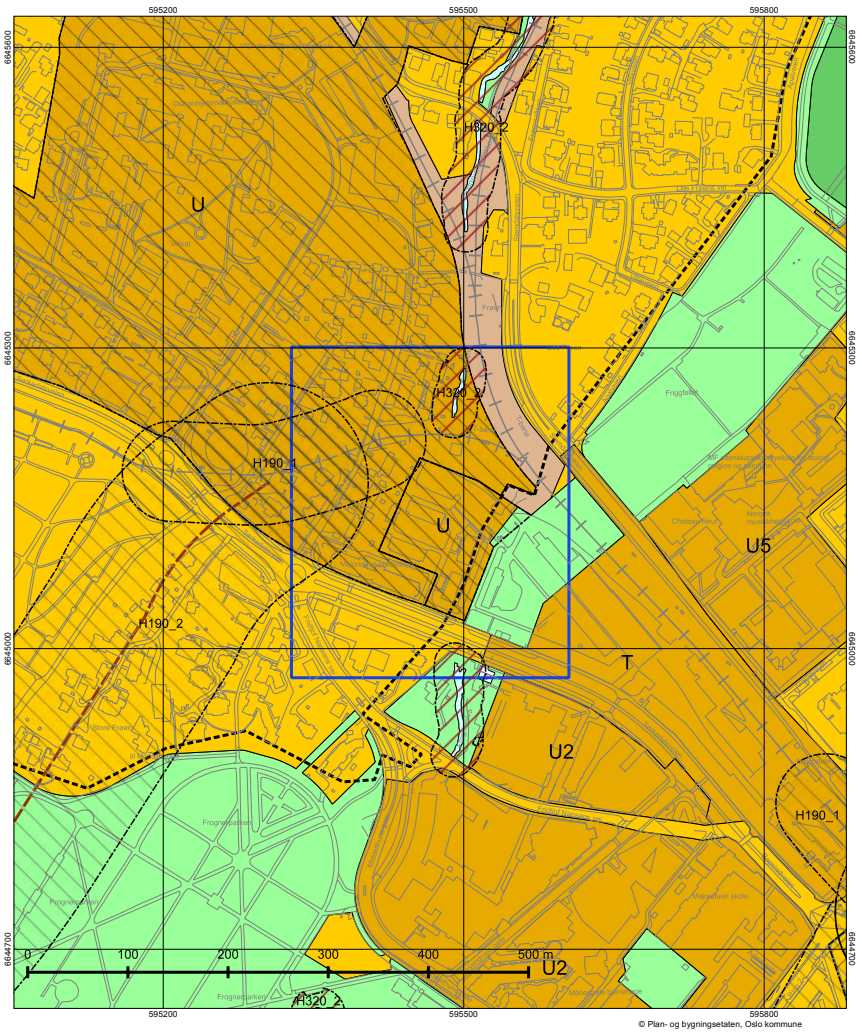
Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143351/ 86512592
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 21B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/234

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143351/86512592
Deres ref.: 62983/ KRJO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Søkedalsveien 21 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.05.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristoffer Johannessen
SØRKEDALSVEIEN 21B

Dato: 20.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512592
8539225

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.37 BNR. 234

Vi viser til bestilling av 20250520 for SØRKEDALSVEIEN 21B.

GNR. 37 BNR. 234

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1950.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2422 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

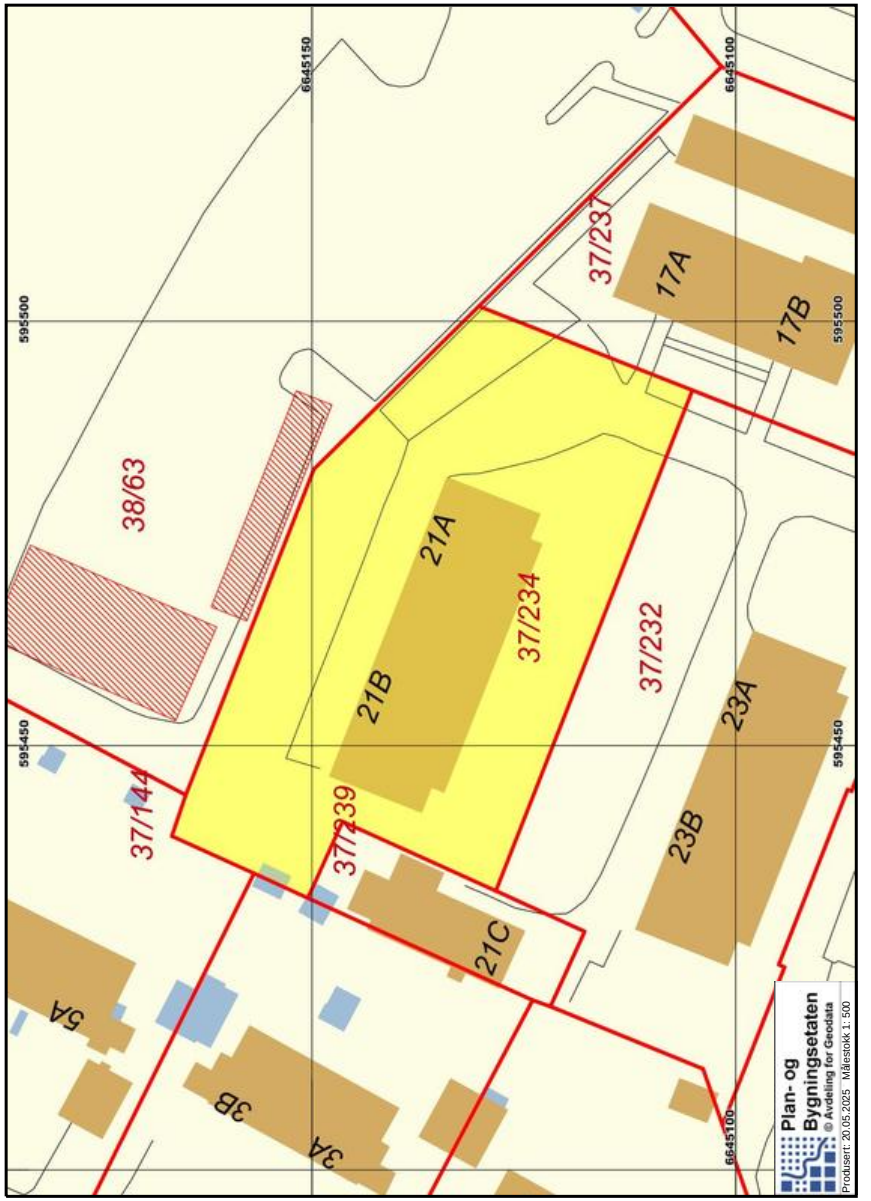
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

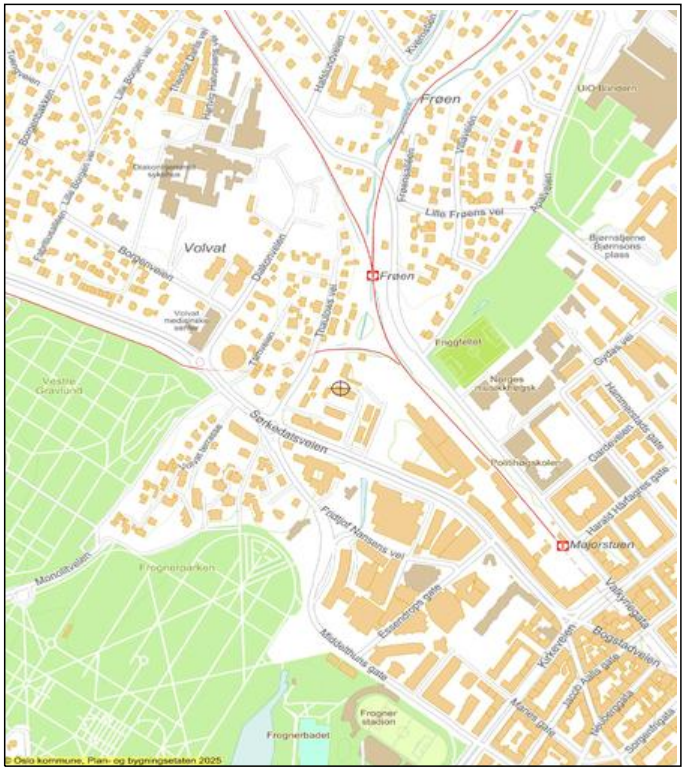
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Sørkedalsveien 21 B
Gnr bnr : 37 / 234

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Majorstua



Dato: 20.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-310

Bebyggelsesplan for gnr.37 bnr.55,gnr.37 bnr. 68,69 m.fl.Volvat

Vedtaksdato: 25.06.1946
Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V291158, 85859

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKTER i forbindelse med bebyggelsesplan for eiendommene gnr. 38, bnr. 90, samt gnr. 37, bnr. 68, 69, m.fl, Volvat, Vestre Aker.

§ 1. Alle bygninger skal være av mur eller jernbetong. I blokk A kan innredes butikker med forretningslokaler, eventuelt i forbindelse med fellesanlegg for de øvrige 6 blokker. Disse øvrige 6 blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse.

§ 2. Blokkene skal oppføres med det antall etasjer som i planen er angitt med tall i sirkler. Blokkene skal utføres med loft og skråtak.

§ 3. Der skal anlegges tørkeanlegg i forbindelse med vaskerianlegg, idet tørrestativer ute i terrenget ikke tillates.

§ 4. Der må oppsettes fellesantenneanlegg for hver enkelt blokk.

§ 5. Der skal enten oppsettes godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Garasjer kan anordnes i tilslutning til forretningsblokken A, enten frittliggende, eller/og i underetasjen, avhengig av godkjennelse av de endelige plantegninger. Forøvrig kan garasjer kun anordnes etter spesiell tillatelse fra Aker reguleringsvesen.

§ 7. Bygningene skal gis en samstemt material- og farvebehandling, som skal godkjennes av Aker bygningsvesen.

§ 8. Mot A/S Holmenkollbanens jernbaneområde skal oppsettes et solid nettinggjerde, med jern i overkant. Andre gjerder tillates ikke oppsatt. Grønsværet mot veiene avsluttes med en bordursten.

§ 9. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i målestokk 1 : 200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene, og skal godkjennes av herredsgartneren. Utformningen må i hovedtrekkene følge den for området spesielt utarbeidede hovedplan.

§ 10. Anlegget må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer. Oppstår der tvist herom mellom to eller flere naboer avgjøres tvisten av herredsgartneren i Aker, med bindene virkning for samtlige av tvisten berørte naboer.

§ 11. For de øst-vestgående blokker A, B, C, OG D må kun innredes gjennomgående leiligheter, eller leiligheter bare mot syd.

§ 12. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 13. Unntagelse fra disse vedtekter, punktene 1,2,3,4,5,6,8 og 11 kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet, innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjeller bestemmelsene i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo

V291158

Ad.Adkomst til fellesgarasjer på gnr.37 bnr.237 + 238.

V291158 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.11.1958
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195802851
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-310

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

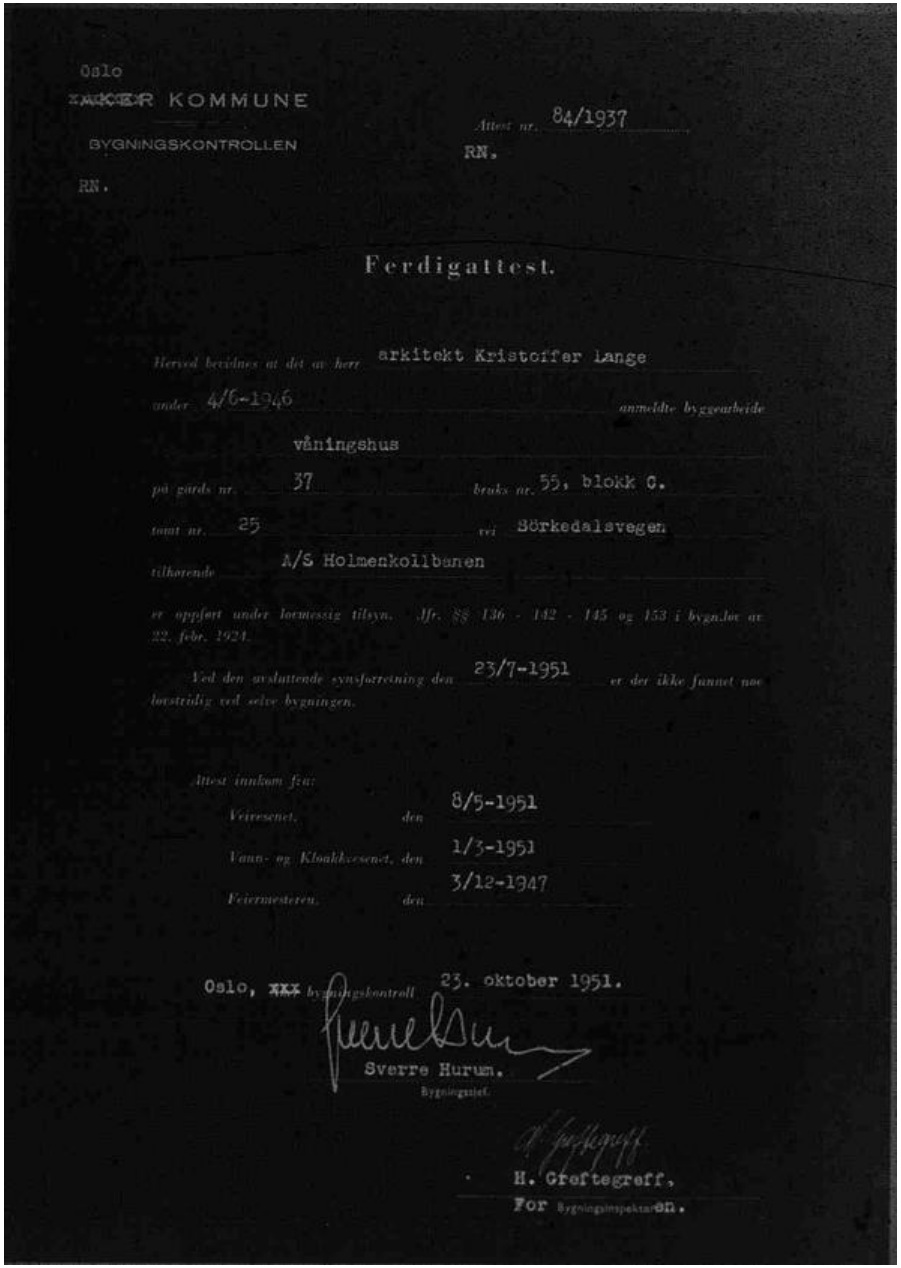
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo
~~OSLO~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

RN.

Attest nr. 84/1937

RN.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Kristoffer Lange

under 4/6-1946 *anmeldte byggearbeide*

våningshus

på gards nr. 37 *bruks nr.* 55, blokk C.

tomt nr. 25 *vei* Sörkedalsvegen

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 23/7-1951 *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~~ bygningskontroll 23. oktober 1951.

Sverre Hurum.
Bygningssjef.

H. Greftegreff.
For Bygningsinspektøren.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Ekebergveien 233, 1162 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nordstrand

902 90 092

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 44-0061/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørkedalsveien 21B 0366 OSLO

Betegnelse: Gnr 37, bnr 234 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no