NORDVIK

Sørkedalsveien 15B

2 soverom | 57 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Sørkedalsveien 15B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og smakfull 3-roms | Optimal planløsning fordelt på 57 kvm| Flott balkong på 5 kvm | Takhøyde på 2,59 m

Prisantydning	**6 300 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**6 610 838,-**
Fellesgjeld	**309 748,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 280,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1950**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

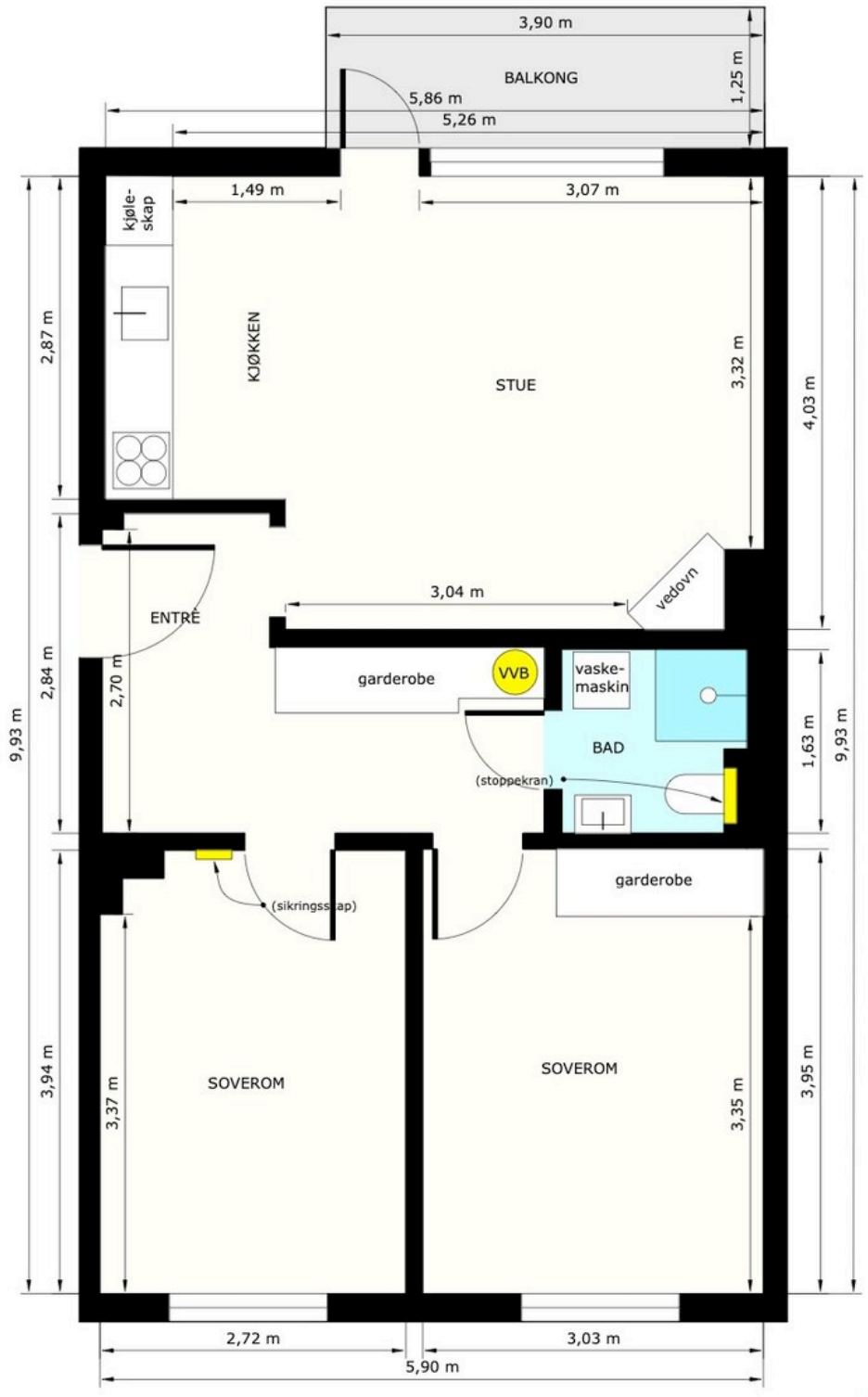
Nordvik v/Martin Ruud presenterer Sørkedalsveien 15B - Flott og innbydende leilighet med gjennomgående god standard og klassiske detaljer. Boligen fremstår luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her får du en sjarmerende og lekker bolig med en fin kombinasjon av funksjonalitet og atmosfære.

- Sydvestvendt balkong på 5kvm med gode solforhold og frodig utsyn
- Generøs takhøyde på 2.59 m
- 2 gode soverom
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 57 kvm
- Åpen stue/kjøkkenløsning som byr på flere møbleringsmuligheter
- Meget god oppbevaringsplass med kjellerbod på 6 kvm og loftsbod på 9 kvm (gulvareal)
- Direkte nærhet til "alt" av servicetilbud
- Kort vei til offentlig kommunikasjon via t-bane (ca. 4 min) buss og trikk
- Parkeringsleie*

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

SØRKEDALSVEIEN 15B
2.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0286/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 15B, 0369 OSLO
Gnr 37, bnr 238 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Volvat Borettslag, org.nr. 953665581

Selgere
Therese Welhaven
Anders Bakken Arneberg

Kjøpesum og omkostninger
6 300 000,- (Prisantydning)
309 748,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 609 748,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 610 838,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 620 338,- (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
1950

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod i fellesareal.
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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Takhøyden er målt til 259 cm i stuen.

Standard
Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap . Varmtvannsbereder.

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

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Slette fronter med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum av stål. Under kjøkkenbenken er det

installert automatisk stengeventil på kaldt + varmt vann, og det er installert avløpspumpe.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og sikringsskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

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

Parkering
Gjesteparkering og mulighet for å leie garasjeplass i Borettslaget.

Det er beboerparkering med el-billader i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2018 Rehabilitering av kjøkken og bad. Nye gulv/overflater i oppholdsrommene. Dokumentasjon: Faktura er fremvist.
2023 Ny avløpspumpe på kjøkken.
2024 Rehabilitering av soilrør i bygget, og epoxybehandling av eksisterende støpejernssluk. Arbeidene ble utført av TT-teknikk.
2025 Eltilsyn utført.

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: Badet ble totalrenovert i 2018 i tidligere eiers eiertid. Arbeidet ble utført av Adekvat VVS AS. Elektriske arbeider i forbindelse med oppussingen ble utført av Espen Bråthe Elektro Systemer. Jeg har fakturaer som dokumenterer arbeidene, og har etterspurt eventuell ytterligere dokumentasjon fra utførende entreprenør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2018 i tidligere eiers eiertid. Arbeidet ble utført av Adekvat VVS AS. Sluket ble i tillegg epoxybehandlet i 2024 som en del av borettslagets rørfornyingsprosjekt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg har fakturaer og dokumentasjon som viser at badet ble totalrenovert av Adekvat VVS AS i 2018, men jeg har ikke dokumentasjon som viser den tekniske oppbygningen av badet (FDV, membrandokumentasjon e.l.). Jeg har kontaktet Adekvat VVS for å undersøke om ytterligere dokumentasjon finnes.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble utført elektriske arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken i 2018 i tidligere eiers eiertid. Arbeidet ble utført av Espen Bråthe Elektro Systemer. Jeg har faktura som dokumenterer arbeidene. Samsvarserklæring er etterspurt, men foreligger ikke per i dag. Det ble gjennomført elkontroll i november 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? November 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har etablert ladestasjoner på eiendommen. Utførende firma er ukjent. Arbeidet er utført i borettslagets regi. Ladestasjonene ble installert i 2022 og borettslaget har avtale med Aneo mobility.

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: Bad og kjøkken ble rehabilitert i 2018 i tidligere eiers eiertid, herunder arbeid på innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Arbeidet ble utført av Adekvat VVS AS. Avløpspumpen (Sololift) ble skiftet i 2023. Borettslaget gjennomførte i tillegg rørfornying i 2024, inkludert epoxybehandling av eksisterende sluk. Dokumentasjon foreligger.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført i 2025/2026. Høyeste beregnede årsmiddelverdi var 27 Bq/m³. Dokumentasjon foreligger.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er observert mindre sprekker i muren på balkongen. Styret har opplyst at dette er et forhold de vil følge opp. For øvrig er jeg ikke kjent med setningsskader eller lignende.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Lampen over speilet på badet fungerer ikke. Dette påvirker ikke den øvrige belysningen på badet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport, tidligere tilstandsrapport, radonrapport og dokumentasjon på blant annet el-kontroll og utførte arbeider.

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?
Tilstandsrapport fra 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ble utført eltilsyn i 2025, det ble ikke registrert avvik.
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass (balkongdør- og vindu 2009).

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører - Det er påvist værslitte karmer.
- Kjøkken - Overflater og innredning - Det er påvist mindre fuktskade i bakplate over benkeplaten. Ingen spesielle tiltak anbefalt.
- Kjøkken - Trekk -Kullfiltervifte på kjøkkenet.
- Våtrom - Overflate gulv Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk -Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. -Ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse av membranen.
- Våtrom - Dokumentasjon - Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Balkong: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,09 meter, og rekkverket er målt til 91 cm over gulv. Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og vaskemaskin medfølger.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra OBOS Prosjekt AS som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.
- Vedfyring i stue.

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. 6 847 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 280,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel TV, internett, kapitalkostnad, kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 339 486,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 357 943,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.
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.
Felles badstue i borettslaget.

Vedlikeholdsplan er vedlagt salgsoppgaven i årsberetningen, interessenter oppfordres til å gjennomgå den nøye.

FRA ÅRSMØTE 2026:
9. Utbedring av lyktestolpe – bruk av vedlikeholdsfond
El-kontroll og termografering av fellesarealer i første kvartal 2026 avdekket flere avvik. De fleste er utbedret innenfor ordinært vedlikeholdsbudsjett, men uforutsette kostnader har gjort økonomien stram.
Det gjenstår utbedring av en skjev lyktestolpe (TG2-avvik). Tilbud på ny lyktestolpe er innhentet til kr 18 958 inkl. mva. Dersom fundamentet også må skiftes, anslås en tilleggskostnad på inntil kr 15 000.
- Styrets innstilling: Styret har mandat til å gjennomføre nødvendige utbedringer. Saken gjelder derfor finansiering av tiltaket.
- Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å benytte inntil kr 35 000 fra vedlikeholdsfondet til utbedring av lyktestolpen.
- Vedtak: Forslaget ble vedtatt

10. Utbedring av tak – bruk av vedlikeholdsfond
Ved rens av takrenner ble det avdekket skadde, løse og manglende takstein samt enkelte skadde pipehatter. Befaring av takene på nr. 15, 17, 21 og 23 ble gjennomført i mars 2026, og tilstandsrapportene viser at takene generelt er i god stand, men at flere utbedringer er nødvendige for å forebygge lekkasjer, redusere fremtidige kostnader og ivareta HMS. Løse og manglende takstein er allerede skiftet.
- Styrets innstilling: Styret har ansvar for nødvendig vedlikehold, og saken gjelder derfor finansiering av tiltakene. Styret foreslår å finansiere prosjektet med inntil kr 100 000 fra vedlikeholdsfondet og et låneopptak på ca. kr 250 000. Dersom vedlikeholdsfondet ikke benyttes, vil hele prosjektet finansieres med lån på inntil kr 350 000. Låneopptaket vil medføre en mindre økning i felleskostnadene.
- Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å finansiere takutbedringene med bruk av vedlikeholdsfond og nødvendig låneopptak.
Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

GARASJELEIE:
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

HISTORIKK VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERING:
- 2025: Rens av ventilasjonskanaler med rapport. Rens inkl. støvsuging og filterbytte vaskemaskiner/tørketromler fellesvaskerier. Energikartlegging med rapport iht. EU direktiv. Brannteknisk tilstandsanalyse fra Firesafe. Skiftet til LED armatur i alle fellesvaskerier og tørkerom 15,17,21 og 23. Ny tørketrommel fellesvaskeriet 23b. 1 x nye panelovner fellesvaskeriet 17b og 1 x ny i fellesvaskeriet i 23a. Oppmerking av alle p-plasser utendørs. Installert brannslukningsapparater i fellesvaskerier nr 15,17, 21 og 23. Skiftet vindu i vaskerom nr 21 (gavl øst) og vindu styrerom (gavl øst nr 21). Service og rens av avfallsbrønner. Service garasjeporter. Sporingsfilm for radonundersøkelse satt ut i alle boliger 1. etasje og 8 øvrige vilkårlige. Renset og skrapt bort mose/løv, samt sjekket alle takrenner, samt øverste del av taknedløp i nr. 15,17,21,23 og 21 c. Montert løvrister på takrenner tak 21 c. 2 hovedinngangsdører (17a/b og 23a). Skrapt med sikling - slipt treverk utvendig, behandlet dørene med Benar olje UVR 3 strøk.

6 balkonger utbedret puss og beslag (21 b):
Utbedring: Demontere alle beslag og glass på balkongen Pusse topp balkongfront med diffusjons åpne puss, påføre to strøk diffusjonsåpen maling, montere finerplate med papp over.

- 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

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 309 748,-pr. 30.06.2026

Lån nr. 1: Bank: OBOS-banken AS
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 640 118,00
Innfrielsesdato: 30.05.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Lån nr. 2: Bank: OBOS-banken AS
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 24 296 172,00
Innfrielsesdato: 28.02.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 699,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 243 417,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 502 395,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1349894

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 831 kvm (Eiertomt)
Lekkert opparbeidet fellesareal med sittegrupper og ovn.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Majorstuen er et av Oslos mest ettertraktede og attraktive boligområder, kjent for sin sentrale beliggenhet og sitt brede tilbud av servicetilbud, handel, serveringssteder og gode kollektivforbindelser (ca. 4 min gange til t-banen med alle byens linjer). Fra Sørkedalsveien 15B har man alt man trenger i umiddelbar nærhet, med et levende bymiljø kombinert med grønne rekreasjonsområder.

Rett over gaten ligger Colosseum Senter med blant annet Meny, Vinmonopolet og flere øvrige servicetilbud som gjør hverdagen både enkel og komfortabel. Det er også kort vei til Bogstadveien – en av Oslos mest populære handlegater – med et stort utvalg av forretninger, kaféer, restauranter, treningssentre og øvrige servicefunksjoner.

Området har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til t-bane, trikk og buss, som gir enkel adkomst til hele Oslo samt flotte turmuligheter i marka året rundt. I nærområdet finner man også populære rekreasjonsområder som Frognerparken, Frognerbadet

og Frogner Stadion, som byr på fantastiske tur-, aktivitets- og fritidstilbud for både store og små.

For den treningsinteresserte ligger EVO Fitness Majorstuen i umiddelbar nærhet, mens SATS Colosseum kun er et steinkast unna (ca. 8 minutters gange).

Eiendommen har pent opparbeidede fellesarealer med steinlagte gangveier, gressplen, prydbusker, lekeapparater samt hyggelig innredning og utstyr. I tillegg disponerer sameiet et stort og attraktivt grøntområde som er populært for både store og små gjennom hele året.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen (Vaaningshus) datert 1951.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Iht originale byggetegninger er kjøkken flyttet ut i stuen og det er etablert soverom i opprinnelig kjøkken.

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 Byggeområde for boliger under plan S-310. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Saksnummer: 202461838. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Sørkedalsveien 10. Saksnummer: 202453451. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202453451 - Reguleringssak
Mottatt sak 30.06.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06735

Planoppstart for regulering av Sørkedalsveien 10 mfl., gnr./bnr. 38/2 og 242. Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eksisterende bygningsmasse i form av tilbygg og påbygg samt etablering av et nytt torg.

Planinitiativet kan utløse behov for etablering eller oppgradering av offentlig infrastruktur. Vi ber Plan- og bygningsetaten som planmyndighet om å vurdere hvilke offentlige tiltak som er nødvendige i planen og som bør stilles som rekkefølgebestemmelser. Forslag til aktuelle tiltak kan for eksempel være:
- Opparbeidelse av friområde rundt Frognerelva – Barnehage på gnr./bnr. 37/107 og 108 skal så vidt oss bekjent rives etter at leieforholdet med Statnett ble avsluttet. Det bør i dialog med Bymiljøetaten vurderes hvorvidt oppgradering av dette arealet til friområde bør knyttes til denne plansaken.
- Oppgradering av gatesnitt i Fridtjof Nansens vei og Sørkedalsveien (f.eks. regulere sykkelfelt i Sørkedalsveien eller breddeutvidelse av fortau i Fridtjof Nansens vei).
- Majorstuen stasjon
- Volvatsvingen

Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.11.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06725

Med bakgrunn i vedtatt Plan for sykkelveinett i Oslo (Bystyrevedtak 2018), planlegger Bymiljøetaten å opparbeide strekningen mellom Monolitveien og Middelthuns gate i Frognerparken, delvis med et eget sykkelanlegg. Strekningen er en forlengelse av Sørkedalsruten (rute 2), som i dag mangler et sammenhengende tilbud for syklister fra vest.

Dagens gang- og sykkeltilrettelegging tilfredsstiller ikke krav og ønsker til standard og trafikksikkerhet for fotgjengere og syklister.

Hensikten med prosjektet er å minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i parken ved å øke separasjonsgraden mellom trafikantgruppene der det er mulig, lede syklistene til egnet trasé, kryssinnstramning og fjerne gateparkering.

Pågående byggesaker:
Sørkedalsveien 27 - perimetersikring
Saksnummer 2025/08862 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202207591

Fridtjof Nansens vei 17 - 19 - Påbygg - Furuholmengården
Saksnummer 2025/08802 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202214402

Thaulows vei og Sørkedalsveien - etablering av rigg- og anleggsområde og diverse tiltak i tilknytning til T-baneanlegg
Saksnummer: 2025/04502 - Byggesak
Mottatt sak: 08.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202455584

Sørkedalsveien 13 H - oppgradering av Majorstuen T-banestasjon
Saksnummer 2025/08408 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202455364

Sørkedalsveien 10 - tilbygg med tilhørende utomhus
Saksnummer 2025/23519 - Byggesak
Mottatt sak: 23.12.2025

Sørkedalsveien 10 - støydempende tiltak fra ventilasjons- og kjøleinstallasjoner på tak
Saksnummer 2025/19827 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202013260

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

953665581/11:
01.07.2026 - Dokumentnr: 744893 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 487,-
Grunnpakke Leilighet/tomt 12 500 kr. 9 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave 24 900,- kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging 17900,- kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 750,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 124 647,- 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 3. august 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2
Ida Basilier, Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41227415

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sørkedalsveien 15B

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	15 min 🚶 1.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	22 min 🚶 1.8 km

Sport

⚽ **Majorstua skole**	7 min 🚶
⚽ **Frognerbadet sandvolleyballban...**	10 min 🚶
⛷ **EVO Majorstua**	2 min 🚶
⛷ **Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...**	4 min 🚶

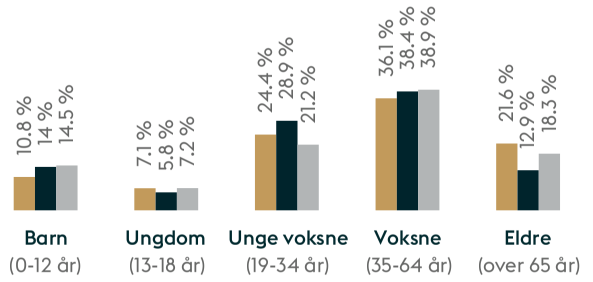
Offentlig transport

🚌 **Majorstuen**	Linje 2B	4 min 🚶 0.3 km
🚇 **Majorstuen**	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
🚊 **Majorstuen i Majorstukrysset**	Linje 11	7 min 🚶 0.6 km
🚌 **Skøyen stasjon**	Totalt 9 ulike linjer	7 min 🚗 3.3 km
🚌 **Oslo S**	Totalt 24 ulike linjer	14 min 🚗 6.7 km

Barnehager

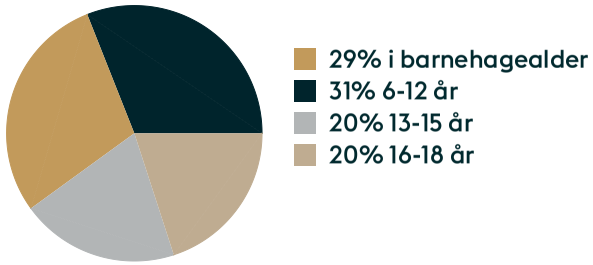
Thaulow barnehage (1-5 år)	54 barn	9 min 🚶 0.6 km
Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	8 min 🚶 0.7 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen...	53 barn	9 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Volvat	1 181	702
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Ladepunkt for el-bil

Meny Colosseum	4 min
Kiwi Ringhuset	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Boligmasse



- 27% enebolig
- 18% rekkehus
- 26% blokk
- 29% annet



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

Sørkedalsveien 15B
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1950
BRA:	67 m^2
BRA-i:	58 m^2
Rapportdato:	30.6.2026 (Gyldig til 30.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	6	0	0

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Sørkedalsveien 15B
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer.
Kjøkken - Overflater og innredning	- Det er påvist mindre fuktskade i bakplate over benkeplaten. Ingen spesielle tiltak anbefalt.
Kjøkken - Trekk	-Kullfiltervifte på kjøkkenet.
Våtrom - Overflate gulv	Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	-Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. -Ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse av membranen.
Våtrom - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,09 meter, og rekkverket er målt til 91 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.6.2026	**30.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Bakken Arneberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF skadeforsikring**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sørkedalsveien 15B, 0369 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**37**	Bruksnr:	**238**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1950**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass (balkongdør- og vindu 2009).

Innhold

2. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap . Varmtvannsbereder.

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

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Slette fronter med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum av stål. Under

kjøkkenbenken er det installert automatisk stengeventil på kaldt + varmt vann, og det er installert avløpspumpe.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og sikringsskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Rehabilitering av kjøkken og bad. Nye gulv/overflater i oppholdsrommene. Dokumentasjon: Faktura er fremvist.	Ja
2022	Avløpspumpe på kjøkken vedlikeholdt.	Ja
2024	Rehabilitering av soilrør i bygget, og epoxybehandling av eksisterende støpejernssluk. Arbeidene ble utført av TT-teknikk.	Ja
2025	Eltilsyn utført.	Ja

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**3**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**3** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal.	**0**	**0**
2. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**5**
Kjeller	**6**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**6** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**67**	**58**	**9**	**0**	**5**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	3	6
Totalt m²	**9**	**3**	**6**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 5 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 6 kvm og loftsbod på 9 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 259 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Balkongen har ubehandlet betonggulv.

Over toppsjikt ligger klikk-heller, lagt flytende på gulvet.

Rekkverk av mur.

Gulvet har avrenning i sluk langs vegg.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer øst: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1997.
Vinduer vest: 2-lags isolerglassvinduer og balkongdør i trekarmer fra 2009.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer vest: 2-lags isolerglassvinduer og balkongdør i trekarmer fra 2009.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:

•

Beskrivelse:
Værslitte karmer med behov for vedlikehold. Isolerglassruter er eldre enn 35 år: Usikker gjenværende levetid.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

ELDE OG SLITASJE:
Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt i overflaten, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.
Eldre vinduer har ofte redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og eier må påregne økt vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje på vinduer mot øst.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Oppsummering	TG-1

Ingen merknader.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp . Slette fronter med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum av stål. Under kjøkkenbenken er det installert automatisk stengeventil på kaldt + varmt vann, og det er installert avløpspumpe.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Svelling i laminert veggplate.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.
Vær oppmerksom på at avløpspumpe under kjøkkenbenk vil ha behov for vedlikehold med jevne mellomrom.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**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**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,09 meter, og rekkverket er målt til 91 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 100 cm.

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 TG-1

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

Rørfornying utført i 2024 av TT-teknikk.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Soilrør antas å være av eldre type og har sannsynligvis utløpt forventet levetid, men ble i 2024 rehabilitert med rørfornying.

Oppsummering	TG-1

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern. Det ble i 2024 gjennomført rørfornying av TT-teknikk, hvilket forlenger anleggets forventede levetid til tross for at de opprinnelige soilrørene antas å være av eldre type. Lufting av avløpsanlegget over tak vurderes å være ivaretatt, basert på test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk ble kontrollert uten registrerte endringer. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk, uten tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for anmerkninger.

6.8 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Bad og kjøkken pusset opp i 2018.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør av plast med tilhørende fordelerskap over toalett på badet. Bad og kjøkken ble pusset opp i 2018.

Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige rør vurderes tilstrekkelig isolert mot frost og kondens. Det ble ikke påvist unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping, og stoppekranen har tilfredsstillende funksjon. Anlegget fremstår med normal funksjon uten registrerte avvik.

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Eltilsyn utført november 2025.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**

Oppsummering
Sikringsskapet er plassert på soverom ved entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal. GENERELT: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er ved befaringen ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.	

6.11 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Entré**
Fundament	**I skap**
Årstall	**2008**
Størrelse	**50 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder på 50 liter fra 2008 er plassert i skap i entré. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet, og enheten har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon.	

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk avtrekk på våtrom. Ventilasjonen vurderes å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.13 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Bad pusset opp i 2018.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Baderommet har flislagte vegger. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis ved kontroll. Det er heller ikke plassert vindu eller dør i våtsone. Det er ikke registrert avvik på veggoverflaten.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:200
Målt fall i dusjsonen: 1:100
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 20 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 10 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for strakstiltak.
For å tilfredsstille dagens krav må membranen skjøtes og/eller brettes opp minst 15 mm i døråpningen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

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?	**Nei**

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

Badet har banemembran under flis med ukjent utførelse, samt sluk i plast. Det er ikke påvist feil materialvalg, feil utførelse eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Det er imidlertid registrert avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel ikke er oppfylt. Manglende fallhøyde ved terskel gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak for gitt tilstandsgrad: Manglende dokumentasjon for utførelsen.
Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen.
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett med innebygd sisterne og baderomsinnredning med servant. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og innebygd sisterne har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann. Sanitærutstyret vurderes å være i god og forventet stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Funksjonstestet med papirark.	

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ventilasjonen ble funksjonstestet med papirark, og det ble ikke påvist avvik ved funksjonen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Tilstøtende vegg mot våt sone er av mur/betong og hulltaking er ikke mulig.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Tilstøtende vegg mot våtsone er av mur/betong, og hulltaking var derfor ikke mulig å gjennomføre. Det ble utført fuktsøk/-måling uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Faktura for arbeidene er fremlangt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Therese Welhaven	9578-5998-4-2932857	2026-07-06 13:01:48
Anders Bakken Arneberg	9578-5999-4-3479132	2026-07-06 12:44:41

SIGNICAT

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
6. juli 2026

Oppdragsnummer
8-0286/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 15B, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Therese Welhaven, Anders Bakken Arneberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2022

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: Badet ble totalrenovert i 2018 i tidligere eiers eiertid. Arbeidet ble utført av Adekvat VVS AS. Elektriske arbeider i forbindelse med oppussingen ble utført av Espen Bråthe Elektro Systemer. Jeg har fakturaer som dokumenterer arbeidene, og har etterspurt eventuell ytterligere dokumentasjon fra utførende entreprenør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2018 i tidligere eiers eiertid. Arbeidet ble utført av Adekvat VVS AS. Sluket ble i tillegg epoxybehandlet i 2024 som en del av borettslagets rørfornyingsprosjekt.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har fakturaer og dokumentasjon som viser at badet ble totalrenovert av Adekvat VVS AS i 2018, men jeg har ikke dokumentasjon som viser den tekniske oppbygningen av badet (FDV, membrandokumentasjon e.l.). Jeg har kontaktet Adekvat VVS for å undersøke om ytterligere dokumentasjon finnes.

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble utført elektriske arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken i 2018 i tidligere eiers eiertid. Arbeidet ble utført av Espen Bråthe Elektro Systemer. Jeg har faktura som dokumenterer arbeidene. Samsvarserklæring er etterspurt, men foreligger ikke per i dag. Det ble gjennomført el-kontroll i november 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? November 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har etablert ladestasjoner på eiendommen. Utførende firma er ukjent. Arbeidet er utført i borettslagets regi. Ladestasjonene ble installert i 2022 og borettslaget har avtale med Aneo mobility.

---

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: Bad og kjøkken ble rehabilitert i 2018 i tidligere eiers eiertid, herunder arbeid på innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Arbeidet ble utført av Adekvat VVS AS. Avløpspumpen (Sololift) ble skiftet i 2023. Borettslaget gjennomførte i tillegg rørfornying i 2024, inkludert epoxybehandling av eksisterende sluk. Dokumentasjon foreligger.

---

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?

Nei

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling ble gjennomført i 2025/2026. Høyeste beregnede årsmiddelverdi var 27 Bq/m³. Dokumentasjon foreligger.

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?

Ja

Beskriv: Det er observert mindre sprekker i muren på balkongen. Styret har opplyst at dette er et forhold de vil følge opp. For øvrig er jeg ikke kjent med setningsskader eller lignende.

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?

Ja

Beskriv: Lampen over speilet på badet fungerer ikke. Dette påvirker ikke den øvrige belysningen på badet.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport, tidligere tilstandsrapport, radonrapport og dokumentasjon på blant annet el-kontroll og utførte arbeider.

---

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? Tilstandsrapport fra 2026.

---

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?

Nei

---

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

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: 8-0286/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anders Bakken Arneberg	**2026-07-06**	**Therese Welhaven**	**2026-07-06**

Identifikasjon

Anders Bakken Arneberg

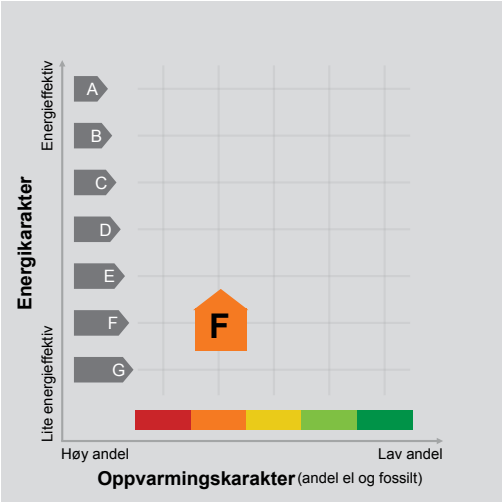
Identifikasjon

Therese Welhaven

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80629273
Merkenummer	Energiattest-2025-206542
Dato	11.12.2025
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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0286/26 . Vår ref.: 5464-1-011 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Volvat Borettslag
Organisasjonsnr:	953665581
Andelseier:	Arneberg, Anders Bakken
Medeier:	Welhaven, Therese
Leilighetsnummer:	011
Adresse:	Sørkedalsveien 15 B, 0369 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	37
Bnr.	238
Borettsinnskudd:	Kr. 65 152,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

styremøte 17.03 besluttet å øke felleskostnader med 7 % i perioden 1.juni - 31.oktober 2025. Etter dette går den tilbake til "ordinær" pris Det er besluttet at det skal iverksettes sparing via vedlikeholdsfond som utgjør 5% av det som kreves inn hver mnd. i felleskostnader fra 01.11.25. Midlene er øremerket vedlikehold, og kan kun benyttes ved samtykke fra årsmøtet.
Selskapet har 23 garasjeplasser for utleie til andelseiere. Plassene følger ikke leiligheten ved salg. For leie av garasjeplass kontakt styret. Ved inngåelse av leiekontrakt må leietaker betale et depositum på kr. 3000,-.
Det skal ifølge styret følge med tre systemnøker ved overtagelse av leiligheten. Andel 81 benytter i dag terrasse og levegg på fellesareal, denne kan kreves revet av styret om de ser behov for fellesareal.Andel 80 har fått merknad/avvik fra styret knyttet til varmtvannsbereder, kontakt eierskifte for ytterligere informasjon. Bak husordensregler følger bestillingsskjema for skilt til postkasse og ringetablå. Ferdig utfylt skjema legges i styrets postkasse så fort som mulig. Styret vil sørge for bestilling og montering av skiltene.Ta kontakt med selger/megler ved avvik. I forbindelse med låneopptak knyttet til VVS-prosjekt, har styret vedtatt(16.01.23) å øke FK med 18% for å dekke kostnader for nytt lån fra 01.03.24 Megler må sende med info om kjøpers e-postadresse og telefonnummer i eierskiftemeldinge. Det er besluttet at det skal iverksettes sparing via vedlikeholdsfond som utgjør 5% av det som kreves inn hver mnd. i felleskostnader fra 01.11.25. Midlene er øremerket vedlikehold, og kan kun benyttes ved samtykke fra årsmøtet. Styret må utbedre taket, EL-rapport og noen TG2 avvik, i den forbindelse ser de for seg å finansiere deler av dette med lån og deler med vedlikeholdsfond. Dette vil medføre en økning i FK på ca.0.6% ved låneopptak på 350.000,-. Dette er betinget hva GF 2026 beslutter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208014013
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	640 118,00

Innfrielsesdato:	30.05.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208782800
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	24 296 172,00
Innfrielsesdato:	28.02.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 280,61,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 029,26	
	251,35	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	143,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 220,-
Annen formue:	8 699,-
Gjeld:	307 284,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208014013
Restsaldo:	7 824,12
Kapitalkostnader:	78,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208782800
Restsaldo:	301 924,82
Kapitalkostnader:	1 759,23
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 309 748,94,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helene Ravnaas, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 11:00 og lukker 29. 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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Revidering av vedtektene § 9-4
7. Revidering av vedtektene § 5-1 (9)
8. Tillegg til vedtektene § 5-1 (10)
9. Utbedring av lyktestolpe og bruk av vedlikeholdsfond (øremerkede midler)
10. Utbedring av tak
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

Som protokollvitne foreslås Jan Bøler

Forslag til vedtak

Jan Birger Bøler er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Vedlikeholdsplan Volvat Boretslag pr. 31.12.2025 (1).pdf
2. 5464 - Årsregnskap 2025.pdf
3. 5464 Volvat Borettslag.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 125.000,-

Sak 6

Revidering av vedtektene § 9-4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksfremstilling:

Borettslaget har velfungerende internkontrollsystem/arkiv, noe som er viktig for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold, samt historikk.
Arkivet til Borettslaget er ikke komplett og en av årsakene er bl.a skifte av forretningsfører for flere år siden og før digitalisering. Vi mangler mye historikk/tegninger fra perioden byggeår (1948) og frem til ca 1990. Styret har digitalisert mange styrepermer fra perioden 1990, men mye er også gått tapt gjennom årene.

Nye styrer i fremtiden kan som kostnadsbesparende tiltak vurdere å skifte forretningsfører, men som ikke har like godt internkontrollsystem og kommunikasjonsplattform som vi har i dag via Vibbo og Styrerommet. Styret mener at dette er en så viktig sak at den bør evt. behandles på generalforsamling og vedtas med 2/3 flertall. Dette for å sikre at alle er kjent med muligheter og konsekvenser ved å bytte forretningsfører og dertil hørende internkontrollsystem
Styre anbefaler en vedtektsendring som stiller krav til 2/3 flertall ved skifte av forretningsfører

Forslag til vedtak:

§ 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 i Volvat Borettslag
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

endres til

§ 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 i Volvat Borettslag
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Skal stemme over avgjørelser knyttet til forretningsfører, herunder oppsigelse, inngåelse av avtaler, terminering av avtaler etc.»

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres slik den fremkommer av saksfremstillingen

---

Sak 7

Revidering av vedtektene § 5-1 (9)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saksfremstilling:

Borettslaget har (for mange år siden) montert røykvarslere og innkjøpt brannslukningsapparat pr. andel. Deretter har det vært andelseiers ansvar å sørge for nødvendig vedlikehold (inkl. utskiftning). Borettslaget gjennomfører kontroll årlig av røykvarslere og slukkeutstyr. Der det er endret planløsning og/eller fjernet dører innvendig som utløser krav om flere røykvarslere er det den som initiere tiltaket (dvs andelseier) som har ansvar å montere tilstrekkelig antall nye som ivaretar forskriftskrav.
Røykvarslere og brannslukningsapparat skal følge andelen ved salg, men vi ser periodevis at dette ikke stemmer. Det er derfor behov for tydeliggjøring av vedtekten.

Forslag til vedtak:

§5 -1(9) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

endres til

§5 -1(9) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarslere og slokkeutstyr i andelen, samt at det foretas nødvendig vedlikehold bl.a. at batteriene virker og at varsleren(e) virker tilfredsstillende. Alle andeler skal ha manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er andelseier som har ansvar for vedlikehold av brannslokkeutstyret. Røykvarslere og brannslukningsapparat er å anse som borettslagets eiendom, og skal ikke fjernes fra andelen ved salg. Hvis dette gjøres, vil borettslaget kreve erstatning for innkjøp av nytt utstyr.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres slik den fremkommer av saksfremstillingen

---

Sak 8

Tillegg til vedtektene § 5-1 (10)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Borettslaget har overordnet ansvar for HMS og herunder brannsikkerheten. Det har vært flere branner (også dødsbranner) i Norge knyttet til lading av elsykler og spes. el-sparkesykler. Brannvesenet advarer mot stor brannfare ved lading av elsparkesykler, spesielt om natten. Lad kun under oppsyn, bruk original lader, og unngå lading i nærheten av brennbart materiale.
For å sikre at ladning skjer på forsvarlig måte mener styret det er nødvendig å tydeliggjøre dette i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Ny bestemmelse inntas som pkt. (10)

§5 -1(10) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke lov å lade batteri til elsykler, el sparkesykler eller andre elektriske kjøretøy/gjenstander i boder eller fellesarealer. Lading skal kun skje under oppsyn i egen andel.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med nytt tillegg slik det fremkommer av saksfremstillingen

---

Sak 9

Utbedring av lyktestolpe og bruk av vedlikeholdsfond (øremerkede midler)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har første kvartal 2026 vært foretatt El kontroll av fellesarealer og Thermofotografering av hovedtavler Rapporten påpekte flere avvik hvor Borettslaget har fått rettet opp de fleste over budsjett løpende vedlikehold, men grunnet flere andre uforutsette hendelser i samme periode er økonomien stram.
Det er behov for utbedring av TG2 avvik- Skjev lyktestolpe

Tilbud på lyktestolpe er innhentet kr: 18 958 inkl. mva
Hvis fundamentet er i stykker må det innhentes tilbud på dette – anslår at dette vil koste ca10 000 – 15000,-

Styrets innstilling
Styret har mandat til å gjennomføre utbedring og avvik på fellesområder, så saken omhandler finansiering av tiltaket, ikke om det skal gjennomføres.

Etter å ha innhentet flere tilbud, har styret fått indikasjoner på at utbedring av lyktestolpe vil koste ca. 20.000, - og hvis det viser seg at det er feil i fundamentet, vil det koste ytterligere 15.000. Me andre ord, en ramme på 35.000,-

Forslag til vedtak
Styret får mandat til benytte vedlikeholdsfondet til utbedring av lyktestolpe

Vedlegg
4. bilde.pdf

Sak 10

Utbedring av tak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med rens av takrenner desember 2026 fikk Borettslaget tilbakemelding fra utførende firma om at det var observert skadde/løse/manglende takstein og enkelte pipehatter som var skadet. Det har i mars 2026 blitt utført befaring av tak på nr. 15,17, 21 og 23 og vi har mottatt tilstandsrapporter/bilder (distribuert via vibbo 7.april 2026)
I forbindelse med befaringen har det blitt skiftet løse/manglende taksteiner.

Tilbakemelding fra utførende firma er:

Generelt fremstår takene som i grei stand, og vil kunne ha lang levetid videre dersom det utføres nødvendig vedlikehold som er nødvendig.

Rapportene viser at det må utføres tiltak.

Takene er i grei stand, men har flere punkter som må utbedres for å:

- unngå lekkasjer og skade på bygningene (følgeskader)
- redusere fremtidige kostnader (forebyggende)
- ivareta HMS hensyn

Styrets innstilling

Saken omhandler finansiering av tiltaket, ikke gjennomføringen. Vedlikehold er styrets ansvar, så tiltaket vil uansett gjennomføres.

Styret ønsker å finansiere dette med inntil 100.000,- fra vedlikeholdsfondet og kostnader utover dette finansieres av låneopptak i størrelsesorden 250.000,- hvis det besluttes å bruke vedlikeholdsfondet, eller opptil 350.000 om det ikke benyttes. Ved låneopptak vil felleskostnadene justeres tilsvarende lånets størrelse. (ca. 0.5% til 2% økning).

Vedtak

Styret får mandat til å gjennomføre utbedring av forhold fra tilstandsrapportene med bruk av ca. 100 000,- av vedlikeholdsfond pluss låneopptak på ca. 250 000,- og økning av felleskostnader.

Faller vedtaket vil hele prosjektet gjennomføres med låneopptak.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å finansiere prosjektet med låneopptak og bruk av vedlikeholdsfond.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling til generalforsamlingen:

Ny styreleder for en periode på 2 år:

Helene Ravnaas, 15A,

Gjenvalg som styremedlem for en periode på 2 år:

Christian Mellbye, 21A

Nytt styremedlem for en periode på 2 år:

Mari Norum, 17A,

Nytt styremedlem for en periode på 1 år:

Julie Udjus, 23A

Som valgkomite foreslås:

Jan Birger Bøler

Begrunnelse for innstillingen:

Som dere andelseiere godt vet, er det en litt spesiell situasjon i f.t. det kommende styrevalg i år. Cathrine Knudsen gir seg etter i alt 13 år i styret, hvorav de 3 siste som styreleder, noe det ikke er vanskelig å ha full

forståelse for! I tillegg gir også Cecilie Jenssen seg, også etter adskillige år som styremedlem, men heldigvis akter vårt andre styremedlem, Christian Mellbye, å ta gjenvalg. Samtidig med at Cathrine har lovet å bistå med god erfaringsoverføring, vil vi derved få sikret kontinuitet og at det nye styret får med seg verdifull kunnskap om våre spesielle utfordringer i tiden som kommer.

Videre har vi vært heldige, som har fått i alt 3 nye, godt kvalifiserte kandidater, til å påta seg disse viktige og lovpålagte tillitsverv til beste for vårt borettslag. Derved unngår vi, i motsetning til andre i liknende situasjon, å hyre inn eksterne personer, som hverken kjenner oss eller med stor sannsynlighet vil ha flere slike verv må ivareta samtidig. I tillegg ville det ha blitt en mer kostbar løsning, og det i en situasjon som allerede nå er økonomisk krevende for oss.

Det gjenstår igjen nå, på det aller hjerteligste, å takke vårt avtroppende styre for en flott innsats siste år. Spesielt er det svært god grunn til å erkjenne at Cathrine, med hennes betydelig innsats og kompetanse innen eiendom , har fått løst mange krevende oppgaver. Dette har i sin tur sannsynligvis spart vårt borettslag for store utgifter, som ellers ikke er enkelt å tallfeste med sikkerhet. Flere av slike oppgaver har gått over lengre tid og involvert flere eksterne og/eller offentlige instanser, som ikke nødvendigvis bare er velvillige innstilte til å finne løsninger til gagn for oss. Det er også god grunn til å takke Cecilie for hennes mangeårige og trofaste innsats i styret.

Vi ønsker nå det nye styret all mulig lykke til med sin innsats i kommende periode og at vi andelseiere utviser forståelse for at dette også kan medføre visse endringer vi må forholde oss til på positivt vis!

Dato 15.03.20256

I valgkomiteen for Volvat Borettslag,

Jan Birger Bøler

Roller og kandidater

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

- Helene Ravnaas

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

- Christian Mellbye
- Mari Norum

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

- Julie Udjus

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

- Jan Birger Bøler

Styrets årsrapport

Det har i 2025 også vært mange saker/oppgaver i tillegg til normal drift. Sakene har vært tidkrevende og det har av den grunn fortsatt skapt behov for mange befaringer/oppfølginger på dagtid for styrets medlemmer.

I 2025 har det vært 11 eierskifter og informasjonsbehov fra både meglere og nye andelseiere er tidkrevende, spesielt i forbindelse der det er ønske om rehabilitering av andelen. I henhold til vedtektene må generalforsamlingen gi samtykke med minst to tredjedels flertall vedtak om: ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Dette gjelder også der hvor man evt. ønsker å flytte kjøkken til f.eks stue/soverom. 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 2. halvår 2025

• Oppfølging av internkontrollforskriften:

Borettslaget har gjennom Internkontrollforskriften en lovpålagt plikt til å sørge for systematisk HMS-arbeid (helse, miljø og sikkerhet) for å forebygge ulykker og brann i fellesarealer og bygningsmasse. Styret har ansvaret for at dette systemet er dokumentert, oppdatert og etterleves. Dette inkluderer kontroll av el-anlegg, brannvern, vedlikehold og avvikshåndtering.
Oppfølging av El tilsynsloven:
Alle virksomheter som er eier/bruker av

et elektrisk anlegg skal gjennom sitt HMS-arbeid dokumentere skriftlig rutiner og aktivitet virksomheten har iverksatt, for å holde sine elektriske anlegg i forskriftsmessig stand.

• Oppfølging av leieforhold garasjer, oppsigelse og nye leieforhold (internt)

• Oppfølging av service Garasjeporter

• 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)

• Oppfølging av avtale med Firesafe Brannalarm anlegg (21 og 23) og nødlys anlegg (15,17,21 og 23)

• Innhentet tilbud, evaluert og inngått ny forsikringsavtale (fra IF til Gjensidig).

• Innhentet tilbud, kontrahert og oppfølging av avtale om: Rens av ventilasjonskanaler med rapport

• Innhentet tilbud, kontrahert og oppfølging av avtale om: Rens inkl. støvsuging og filterbytte vaskemaskiner/tørketromler fellesvaskerier

• Innhentet tilbud og kontrahert: Energikartlegging med rapport iht. EU direktiv. Rapporten er vedlegg til vedlikeholdsplan

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om Brannteknisk tilstandsanalyse fra Firesafe. Rapport mottatt og avvik utbedret med unntagelse av Tilstandsgrad 0 – utbedres etter ønske:

Iht. FOB § 4 må eier (borettslaget) kunne dokumentere og kjenne til plassering av

brannskiller i bygget samt krav til brannmotstand til disse. Det anbefales at det

utarbeides digitale plan- og branntegninger på bygget.

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om: Installere LED armatur i alle fellesvaskerier og tørkerom 15,17,21 og 23

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om 4 hovedinngangsdører (17a/b og 23a/b) som har blitt skrapt med sikling - slipt treverk utvendig, behandlet dørene med Benar olje UVR 3 strøk.

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp installasjon av ny tørketrommel fellesvaskeriet 23b

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp installasjon av 1 x nye panelovner fellesvaskeriet 17b og 1 x ny i fellesvaskeriet i 23a

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp installasjon av brannslukningsapparater i fellesvaskerier nr 15,17, 21 og 23

• Innhentet tilbud og fulgt opp avtale om oppmerking av alle p-plasser utendørs

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om 6 balkonger utbedret puss og beslag (21 b) og 1 stk - 4. etasje venstre side 17a

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om skiftet vindu i vaskerom nr 21 (gavl øst) og vindu styrerom (gavl øst nr 21)

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale om service og rens av avfallsbrønner, samt inngått årlig avtale om service.

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale Arborist beskjæring av to store lønnetrær.

• Innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp avtale: Renset og skrapt bort mose/løv, samt sjekket alle takrenner, samt øverste del av taknedløp i nr.

15,17,21,23 og 21 c og montert løvrister på takrenner tak 21 c

• Inngått avtale om kartlegging av radon med sporingsfilm for radonundersøkelse som er satt ut i alle boliger 1. etasje og 8 øvrige vilkårlige boliger. Resultat foreligger i 2026.

• Mottatte nabovarsler (eksterne) om utbygging/endringer i området har blitt gjennomgått, besvart og kommunisert til andelseiere i Volvat Borettslag

• Dialog med Oslo Sporveier og Fornebubanen knyttet til pågående utbygging på deres tomter

• Behandlet og fulgt opp klager fra beboere

• Kontinuerlig utlevering av gjesteparkeringslapper

• Kontinuerlig oppdatering Vibbo.no og Styrerommet

• 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
Desember 2025





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 (21c) har tilgang til felles uteområde (bakkeplan)
(4 andeler i hhv nr 21 og 23 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

2026:

2025: Rens av ventilasjonskanaler med rapport
Rens inkl. støvsuging og filterbytte vaskemaskiner/tørketromler fellesvaskerier
Energikartlegging med rapport iht. EU direktiv
Brannteknisk tilstandsanalyse fra Firesafe
Skiftet til LED armatur i alle fellesvaskerier og tørkerom 15,17,21 og 23
Ny tørketrommel fellesvaskeriet 23b
1 x nye panelovner fellesvaskeriet 17b og 1 x ny i fellesvaskeriet i 23a
Oppmerking av alle p-plasser utendørs
Installert brannslukningsapparater i fellesvaskerier nr 15,17, 21 og 23
Skiftet vindu i vaskerom nr 21 (gavl øst) og vindu styrerom (gavl øst nr 21)
Service og rens av avfallsbrønner
Service Garasjeporter
Sporingsfilm for radonundersøkelse satt ut i alle boliger 1. etasje og 8 øvrige vilkårlige.
Renset og skrapt bort mose/løv, samt sjekket alle takrenner, samt øverste del av taknedløp i nr. 15,17,21,23 og 21 c
Montert løvrister på takrenner tak 21 c
2 hovedinngangsdører (17a/b og 23a) Skrapt med sikling - slipt treverk utvendig, behandlet dørene med Benar olje UVR 3 strøk.

<u>6 balkonger utbedret puss og beslag (21 b):</u>
Utbedring: Demontere alle beslag og glass på balkongen
Pusse topp balkongfront med diffusjons åpne puss, påføre to strøk diffusjonsåpen maling, monterefinerplate med papp over.



1 balkong utbedret puss og beslag 17a, beskrivelse se over.



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)
Utbedring: Demontere alle beslag og glass på balkongene.
Pusse topp balkongfront med diffusjons åpne puss, påføre to strøk diffusjonsåpen maling, monterefinerplate med papp over. Nytt beslag og remontere glass.



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

2026

Radonundersøkelse
Bakgrunn: I henhold til kart fra NGU (Norges geologiske undersøkelse) ligger Volvat Borettslag utenfor område med høy aktsomhet for Radon, se utklipp under, men styret har vedtatt med bakgrunn i at Volvat Borettslag ligger som nærmeste nabo å få iverksatt målinger i 1. etasje og enkelte andeler i 2. etasje i nr 15 ,17 til høsten. Det vil også bli tatt stikkprøver i 1. etasje nr. 21 og 23.

- Radonmåling bør skje i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april.
- Radonmåling skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Kostnad: 30 000,-
Status: Er satt i prosess ved at sprotingsfilmer er utplassert og skal stå til februar/mars.

Takstein/ødelagte pipehatter
Bakgrunn: I forbindelse med rens av takrenner har det blitt oppdaget at det er noen takstein/pipehatter som er ødelagt.
Kostnad:
Status: Styret er i prosess med å innhente tilbud

Anbefaling og krav: Iht. FOB § 4 må eier (borettslaget) kunne dokumentere og kjenne til plassering av brannskiller i bygget samt krav til brannmotstand til disse.
Bakgrunn:
Det anbefales at det utarbeides digitale plan- og branntegninger på bygget jmfr. brannteknisk tilstandsrapport. Ved at Borettslaget ikke kan dokumentere eller kjenner til plassering av brannskillene i bygget samt krav til brann mostand til disse vil dette punktet settes på prioriteringsliste for utførelse i løpet av 2026.
Antatt kostand: Kostnad kr 8 000,- eks mva pr. bygg
Status: Kommer til utførelse 2026

Hovedinngangsdører (8 dører)
Bakgrunn: Er nå så slitt at det er behov for å få slipt dørene utvendig og deretter bli behandlet. I motsatt fall kan det enkelte steder utvikle seg råte.
Status: 4 dører (17a/b og 23 a/b) er ferdig utbedret. Nr. 15a/b og 21 a/b vil bli prioritert våren 2026

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.

Status gjenstående balkonger:
21a/b : Midtbalkonger – 8 stk
17 a/b: 15 stk (4. etasje venstre side 17a er utbedret)
15a/b: 16
23 a/b: 20 stk
Styret tar vurdering tidlig våren 2026 om hvilke balkonger som må utbedres i 2026 og innhenter tilbud før generalforsamling 2026.

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. Dette gjøres forløpende etter hvert som gamle lamper går i stykker. Alle lamper i fellesvaskerier og tørkerom skiftet april 2025
  Tilbud innhentet juni 2025 for utskifting av resterende lamper loft/kjeller (kun fellesarealer og ikke private boder):
  Nr 21/23: Kr 70 000 inkl. mva
  Nr 15/17: kr: 60 000 inkl. mva

- 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 skiftet i 2025
Styret tar vurdering våren 2026 om hvilke vinduer som er på kritisk linje og må skiftes

Asfaltering
Bakgrunn: Området mellom 23/ 21 og grøntareal har betydelige skader i asfalt grunnet telehiv over flere år
Antatt Kostnad: Tilbud er innhentet juni 2025
Alt 1.
1 Rigg og drift 10 000,00
2 Kabel påvisning 8 000,00
3 sag asfalt 6 500,00
4 Fjern asfalt 90 m2 a kr 175 15 750,00
5 Klargjøring for asfalt 90 m2 a kr 60 5 400,00
6 Kumlokk 1 stk 11 500,00
7 Asfalt 90 m2 a kr 300 27 000,00
Sum eks. mva. 84 150,00

Alt 2.
1 Rigg og drift 12 000,00
2 Kabel påvisning 8 000,00
3 sag asfalt 7 500,00
4 Fjern asfalt 90 m2 a kr 175 15 750,00
5 Grunnarbeid 90 m2 a kr 875 87 750,00
6 Transport og deponi 35 m3 a kr 950 33 250,00
7 kumlokk 1 stk 11 500,00
8 Kantstein 10 m a kr 1 150 11 500,00
9 Asfalt 90 m2 a kr 300 27 000,00
Sum eks. mva. 214 250,00
Status: Styret tar vurdering våren 2026

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 2026

2027

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

2028

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.

Soilrør og bunnledninger spyles
Bakgrunn: Periodisk vedlikehold hvert 5. år
Firma som har vært benyttet tidligere er TT Teknikk

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 grunnet HMS

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

Ikke krav eller på kritisk linje, men kan vurderes hvis økonomien i Borettslaget tillater dette (ikke i prioritert rekkefølge):

Brannteknisk tilstandsrapport Tilstandsgrad 0 – utbedres etter ønske
Bakgrunn: Anbefaling: Det anbefales at det monteres automatisk brannalarmanlegg i blokkene nr 15 og 17. Hele bygget inklusive kjeller må utstyres med automatisk brannalarmanlegg. Se kap. 6.7 for detaljer.
Kommentar fra styret:
Dette er ikke et krav, men anbefaling. Pt. har ikke Borettslaget økonomi til å gjennomføre dette tiltaket.
Antatt kostnad: nr 15 og 17 anslås til ca kr: 150 000 – 200 000

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

ENERGIRAPPORT 26.2.2025

Styrets vurdering av tiltakene:

- De fleste tiltakene krever låneopptak og økning av felleskostnader
- Pt. er det få av tiltakene som har betydelige støtteordninger
- Alle tiltakene må sees i sammenheng med vår vedlikeholdsplan
  Eksempel: Skal f.eks taket rehabiliteres må man også vurdere om tiltak for tak fra energirapporten også skal inkluderes.

- Varmepumpe:
  Ikke aktuelt tiltak

- Isolering (blåseisolering) av kaldt loft (gulv):
  Effekten vil i utgangspunktet kun være for de øverste boligene og det er ikke undersøkt om tiltaket er mulig grunnet konstruksjonen

- Etterisolering av himling kjeller:
  Effekten vil i utgangspunktet kun være for boligene i 1. etasje og det er ikke undersøkt om tiltaket er mulig grunnet konstruksjonen

- Led belysning:
  Fellesbelysning: er allerede som tiltak på vedlikeholdsplanen til Borettslaget og skiftes etter hvert som gamle lamper ikke fungerer

  2025: Skiftet til LED armatur i alle fellesvaskerier og tørkerom i fellesvaskeri/kjeller nr 15,17,21 og 23)
  Belysning i boligene: Andelseiers ansvar

- Oppgradert og fornyet desentralisert balansert ventilasjonssystem:
  Må vurderes sammen med rehabilitering av takene i femtiden.



Tiltaksplan - Boligblokkene

energipakka.no

	Dagens status	Etter tiltak	Energibesparelse	Prisestimat eks mva for tiltak	Støtte?	Prioritet
Varmekilder	Varmekabler, panelovner og tilgang til tilkobling av peis	**Varmepumpe luft-til-luft med gulvstående innedel, varmekabler, panelovner og tilgang til tilkobling av peis**	537 312 kWh	Kr 1 975 000,-	Kan utløse støtte*	1
Etterisolering av taket	Himling mot kaldt loft uten isolasjon. Antatt U-verdi: 2,11 W/m2k	**Himling mot kaldt loft blåseisolert med 350 mm isolasjon. Antatt U-verdi: 0,10 W/m2k**	240 322 kWh	Kr 580 000,-	Kan utløse støtte*	1
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad	**Oppgradert og fornyet desentralisert balansert ventilasjonsanlegg med forbedret varmegjenvinning og viftekapasitet**	43 224 kWh	Kr 4 950 000,-	Kan utløse støtte*	2
Etterisolering av gulvet	Betongdekke 200 mm uten isolasjon. Antatt U-verdi: 0,70 W/m2k	**Betongdekke 200 mm med 200 mm isolasjon på undersiden i nedsenket himling. Antatt U-verdi: 0,16 W/m2k**	68 750 kWh	Kr 2 500 000,-	Kan utløse støtte*	2
Belysning	Variert type belysning - noen lamper med halogenpærer som bruker mye energi og deler med LED	**My energieffektiv LED-belysning, sensor styrt i alle lyskilder.**	28 874 kWh	Hvert enkelt boligeiers kostnad	Kan utløse støtte*	2

Fortsetter neste side →



Energirapport

Volvat borettslag, Oslo

Adresse:	Sørkedalsveien 0369 Oslo
GNR/BNR:	57/238
Type bygg:	Boligblokk + tomannsbolig
Byggeår:	1951
Etasjer:	4 boligblokk med 4 etasjer + tomannsbolig 1 etasje
Areal:	Oppvarmet BRA: 4 923 m²
Soner:	Leiligheter og fellesarealer
Dato for befaring(er):	20.01.2025
Dato for rapport:	25.02.2025
Energirådgiver:	Anders Jansen, Filip Bernhardsen og Rink Nordgaardgt

energipakka.no
- en del av BOVO



Volvat Borettslag,

vi er glad for at dere valgte Energipakka!

Denne rapporten skal være er et bra sted å begynne når dere skal vurdere hvilke energitiltak som bør gjennomføres i deres bygg.

Oppgradering og energioptimalisering av bygninger kan gjerne virke som en overveldende oppgave, men vi håper at informasjonen vi har samlet her skal være lett å forstå. Og husk, har du/dere spørsmål enten til rapporten eller noe annet, kan du alltid ta kontakt med oss.

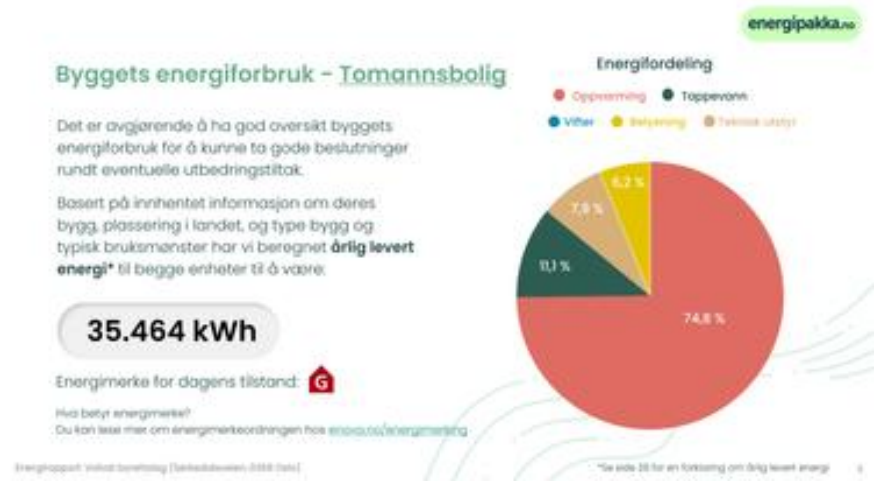
Lykke til!
Hilsen Filip Bernhardsen

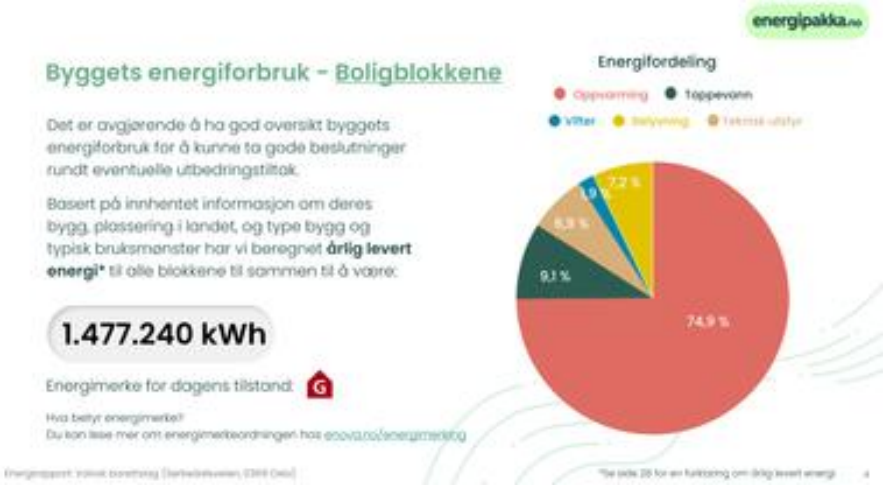
filip@energipakka.no

energipakka.no

Innhold

Dagens energiforbruk	3-5
Tiltaksplan	6-10
Tiltaksbeskrivelser	11-17
Andre tiltak	18
Lønnsomhetsvurdering	19-20
Energimerking	21-25
Støtteordninger	26


energipakka.no
Byggets energiforbruk – Tomannsbolig
Det er avgjørende å ha god oversikt byggets energiforbruk for å kunne ta gode beslutninger rundt eventuelle utbedringstiltak.
Basert på innhentet informasjon om deres bygg, plassering i landet, og type bygg og typisk bruksmønster har vi beregnet årlig levert energi* til begge enheter til å være:
35.464 kWh
Energimerke for dagens tilstand:
G
Hva betyr energimerke?
Du kan lese mer om energimerkeordningen hos enova.no/energimerking
Energifordeling
Oppvarming
Tappevann
Vifter
Belysning
Teknisk utstyr
6,2 %
7,8 %
11,1 %
74,8 %
*Se side 28 for en forklaring om årlig levert energi


energipakka.no
Byggets energiforbruk – Boligblokkene
Det er avgjørende å ha god oversikt byggets energiforbruk for å kunne ta gode beslutninger rundt eventuelle utbedringstiltak.
Basert på innhentet informasjon om deres bygg, plassering i landet, og type bygg og typisk bruksmønster har vi beregnet årlig levert energi* til alle blokkene til sammen til å være:
1.477.240 kWh
Energimerke for dagens tilstand:
G
Hva betyr energimerke?
Du kan lese mer om energimerkeordningen hos enova.no/energimerking
Energifordeling
Oppvarming
Tappevann
Vifter
Belysning
Teknisk utstyr
7,2 %
1,9 %
6,9 %
9,1 %
74,9 %
*Se side 28 for en forklaring om årlig levert energi

Nåværende tilstand - Energimerke individuelt per bygg

	Bygg nr. 21 C	Bygg nr. 23 B-C	Bygg nr. 21 A-B	Bygg nr. 17 A-B	Bygg nr. 15 A-B
Energimerke	G	G	G	G	G
Forbruk per m2 per år	352 kWh	360 kWh	360 kWh	252 kWh	252 kWh
Andel fossil	100%	96%	96%	95%	95%
Levert energi per blokk	35 464 kWh	399 435 kWh	399 435 kWh	339 185 kWh	339 185 kWh
Levert energi per leilighet i snitt	17 732 kWh	14 884 kWh	15 531 kWh	19 738 kWh	19 738 kWh

Tiltaksplan

Boligblokkene i Volvat borettslag er oppført i 1951, antatt etter datidens byggeskikk og forskrifter. Videre er det gjennomført enkelte tiltak, som bytting av vinduer. Borettslag består av 4 blokker (Sørkedalsveien 15 - 23) og en tomannsbolig med 81 leiligheter totalt. Hvert blokk er delt opp i fellesarealer og leiligheter.

På de neste sidene finner du en plan som viser de ulike bygningsdelene med dagens tilstandsbeskrivelse og foreslåtte tiltak, inkludert kostnadsestimat.



Tiltaksplan - Tomannsbolig

	Dagens status - før tiltak	Ny status - Etter tiltak	Energibesparelse	Prisestimat eks mva for tiltak	Støtte?	Prioritet
Varmekilder	Panelovner og tilgang til tilkobling av peis	**Varmepumpe luft-til-luft, panelovner og tilgang til tilkobling av peis**	12 516 kWh	Kr 60 000,-	Kan utløse støtte*	1
Etterisolering av taket	Himling mot kaldt loft 100 mm isolasjon. Antatt U-verdi: 0,39 W/m2k	**Himling mot kaldt loft 300 mm isolasjon. (100 mm gjennomsl + 200 mm blåseisolasjon) Antatt U-verdi: 0,11 W/m2k**	3 487 kWh	Kr 35 000,-	Kan utløse støtte*	1
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad	**Oppgradert og fornyet desentralisert balansert ventilasjonsanlegg med forbedret varmegjenvinning og viftekapasitet**	-540 kWh	Kr 100 000,-	Kan utløse støtte*	2
Etterisolering av gulvet	Bjelkelag i tre uten isolasjon. Antatt U-verdi: 1,0 W/m2k	**Bjelkelag i tre med 200 mm isolasjon mellom bjelkene. Antatt U-verdi: 0,20 W/m2k**	12 025 kWh	Kr 80 000,-	Kan utløse støtte*	2
Belysning	Variert type belysning - noen lamper med halogenpærer som bruker mye energi og deler med LED	**Ny energieffektiv LED-belysning, sensor styrt i alle fyrkilder.**	94 kWh	Hvert enkelt boligeiers kostnad	Kan utløse støtte*	3



Tiltaksplan - Boligblokkene

energipakka.no

	Dagens status	Etter tiltak	Energibesparelse	Prisestimat eks mva for tiltak	Støtte?	Prioritet
Varmekilder	Varmekabler, paneler og tilgang til tilkobling av peis	**Varmepumpe luft-til-luft med gulvstående innedel, varmekabler, paneler og tilgang til tilkobling av peis**	537 312 kWh	Kr 1 975 000,-	Kan utløse støtte*	1
Etterisolering av taket	Himling mot kaldt loft uten isolasjon. Antatt U-verdi: 2,9 W/m2k	**Himling mot kaldt loft blåseisolert med 350 mm isolasjon. Antatt U-verdi: 0,10 W/m2k**	240 322 kWh	Kr 580 000,-	Kan utløse støtte*	1
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad	**Oppgradert og fornyet desentralisert balansert ventilasjonsanlegg med forbedret varmegjenvinning og viftekapasitet**	43 224 kWh	Kr 4 950 000,-	Kan utløse støtte*	2
Etterisolering av gulvet	Betongdekke 200 mm uten isolasjon. Antatt U-verdi: 0,70 W/m2k	**Betongdekke 200 mm med 200 mm isolasjon på undersiden i nedsenket himling. Antatt U-verdi: 0,16 W/m2k**	68 750 kWh	Kr 2 500 000,-	Kan utløse støtte*	2
Belysning	Variert type belysning - noen lamper med halogenpærer som bruker mye energi og deler med LED	**Ny energieffektiv LED-belysning, sensor styrt i alle lyskilder.**	28 874 kWh	Hvert enkelt boligeiers kostnad	Kan utløse støtte*	2

Fortsetter neste side →

energipakka.no

	Dagens status	Etter tiltak	Energibesparelse	Prisestimat eks mva for tiltak	Støtte?	prioritet
Bytte vinduer og dører	Vinduer og dører fra rundt 2000 + noen fra byggeåret og noen nye. (enkt 2-lags glass med argon gass.) Estimert snitt U-verdi: 2 W/m2k	**Nye vinduer og dører Beregnet snitt U-verdi: 0,8 W/m2k**	84 308 kWh	kr 4 600 000,- (Estimert 15 000 til 20 000,- per, dekkes av hvert enkelt boligeier)	Kan utløse støtte*	3
Etterisolering av yttervegger	Trondheims hulmur 300 mm / Betong 220 mm med 180 mm pomrebetong. Estimert U-verdi: U / 0,64 W/m2k	**Trondheims hulmur 300 mm / Betong 220 mm med 180 mm pomrebetong. + 50 mm XPS med murpuss utvendig. Estimert U-verdi: 0,5 / 0,38 W/m2k**	83 958 kWh	Kr 5 500 000,-	Kan utløse støtte*	3
Luftstetthet/ lekasjetall	Estimert luft lekasjetall på 10, basert på byggets byggeår, konstruksjon og byggsår.	**Estimert luft lekkasjetall på 3.5, etter forbedret yttervegg og vinduer og dører.**	158 200 kWh	*inkludert i ettersolering og skifte av vinduer og dører*	Kan utløse støtte*	3

*Enkelttiltak som i seg selv ikke utløser støtte, men som er en del av tiltak som kan utløse støtteordninger hos Enova eller andre støtteordninger.
Prisoverslagene er ikke å anse som et pristilbud, men et overslag på en standardisert utførelse av tiltaket.
Se vedlegg for beskrivelse av standard utførelse av det enkelte tiltak. Prisene er eks. mva.

energipakka.no

Beskrivelse av tiltak:
Luft til luft varmepumpe

Luft-til-luft-varmepumpe er den vanligste typen varmepumpe i Norge. Kort forklart henter en slik varmepumpe varme fra luften ute, og blåser den inn i boligen. Moderne varmepumper kan hente varme fra uteluften helt ned til -25 °C. Dette er en forholdsvis rimelig løsning, som gir god energibesparelse.

Leiligheten som blir anbefalt har en gulvintegrert innerdel, hvor avrenning av kondensvann håndteres av eksisterende overvannssystem på balkongene.

Luft-til luft-varmepumpe egner seg godt for deg som:

- Bruker mer enn totalt 15.000 kWh per år.
- Bor i et område med milde vintre eller har lang fyringssesong.
- Bruker panelovner til oppvarming i dag.
- Har åpen planløsning slik at varmen fordeles fritt.
- Har alternative varmekilder for de kaldeste periodene.



Illustrasjon: Prinsippskisse luft til luft varmepumpe hentet fra Enova

Beregnet årlig besparelse for dette tiltaket: **537 312 kWh**

Tiltaket kan kvalifisere til støtte fra Enova som en del av «Forbedring av energitilstand - yrkesbygg - inntil 30% av kostnadene»

Energirapport: Volvat borettslag (Sørkedalsveien, 0369 Oslo)

energipakka.no

Beskrivelse av tiltak:
Etterisolering av takkonstruksjon

Boligblokkene har et luftet kaldloft som er uisolert.

Vi anbefaler å etterisolere med 350 mm på loftet i undergrunn. Her kan blåseisolasjon være et godt alternativ.

Lufting i raft må sikres, og evt. videreføres for å opprettholde god lufting på kaldloft.

Ved bruk av innblåst isolasjon sparer tømrerne verdifull arbeidstid og hele tiltaket kan ofte gjennomføres på bare 1 dag.

Husk: Siden varmen stiger opp er det spesielt lønnsomt å ha et godt isolert tak. For å hindre varmetap, er det enkleste og mest effektive å øke isolasjonstykkelsen. Dette blir derfor ett tiltakene med aller mest energibesparelse for pengene.

› Les mer om etterisolering på våre nettsider



Illustrasjon: Generell skisse av etterisolering på loft hentet fra Enova

Beregnet årlig besparelse for dette tiltaket: **240 322 kWh**

Tiltaket kvalifiserer til støtte fra Enova som en del av «støtte til oppgradering av tilgrensende bygg». Tiltaket alene gir ikke støtte.

Energirapport: Volvat borettslag (Sørkedalsveien, 0369 Oslo)

energipakka.no

Beskrivelse av tiltak:
Desentralisert balansert ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon per leilighet med avtrekk på bad som står på kontinuerlig ventilering. Luft tilføres skjer gjennom ventilasjonsgitter i vinduskarmene.

Et gammelt ventilasjonsanlegg med naturlig lufttilførsel er ofte årsaken til dårlig luftkvalitet og kuldetrekk i boligblokk.

Vi anbefaler å oppgradere til et desentralisert balansert ventilasjonsanlegg som inneboarer:

- Desentralisert ventilasjonsanlegg per leilighet
- Sensorstyrte ventilatorer i ytterveggene
- Varmegjenvinning i ventilatorene

Dette tiltaket vil oppgradere ventilasjonsanlegget til dagens standard



Illustrasjon: Prinsippskisse balansert ventilasjonsanlegg hentet fra Enova

Beregnet årlig besparelse for dette tiltaket: **43 224 kWh**

Tiltaket kan kvalifisere til støtte fra Enova som en del av «Forbedring av energitilstand - yrkesbygg - inntil 30% av kostnadene»

Energirapport: Volvat borettslag (Sørkedalsveien, 0369 Oslo)

energipakka.no

Beskrivelse av tiltak:
Etterisolering av gulvet

Boligblokkene har et betong gulv mot uoppvarmet kjeller. Gulvet er ikke isolert.

Vi anbefaler å etterisolere på undersiden av gulvet med diffusjonsåpen isolasjon. Her kan for eksempel steinull være et godt alternativ i en nedsenket himling med mekanisk festning under gulvet på boligblokkene.

Tomannsboligen anbefaler vi å påføre gulvet på undersiden i kryperommet for så å isolere under eksisterende gulv. Dette tiltaket forutsetter nødvendig tilkomst under gulvet.

Det er lurt å montere en vinduk eller -plate under isolasjonen for å sikre en vindtett konstruksjon og gi isolasjonen maksimal effekt.

Ved hjelp av gulvisolasjon kan varmetapet reduseres, og gulvet i den nederste etasjen blir ikke like kaldt, noe som øker bo komforten.

Husk: Etterisolering av gulvet øker bokomforten og sørger for et stabilt indre klima med en jevnt temperatur.

Ved isolasjon og samtidig montering av vindsperre forhindres kondens og fuktinntrengning fra kryperommet til boligen.

› Les mer om etterisolering på våre nettsider



Illustrasjon: Generelt eksempel på etterisolering av gulvkonstruksjonen hentet fra Sintef.

Beregnet årlig besparelse for dette tiltaket: **68 750 kWh**

Tiltaket kan kvalifisere til støtte fra Enova som en del av «Forbedring av energiforsyning i yrkesbygg» - inntil 35% av kostnadene.

Energirapport: Volvat borettslag (Sørkedalsveien, 0369 Oslo)

energipakka.no

Beskrivelse av tiltak:
Bytte av dører og vinduer

Forventet levetid på et vindu er 20-30 år, avhengig av plassering og slitasje. De siste 10 - 20 årene har det vært en enorm utvikling på vinduer, særlig på isolasjonsevnen. Vi anbefaler at alle vinduer og dører byttes ut med nye vinduer med god U-verdi etter dagens krav, i tillegg til sikkerhetskravene.

Se tiltaksskjema for beregnet utførelse.

› Les mer om lavenergivinduer hos Enova

Vindtetting og isolering i overgang vegg

Ved utskiftning av vinduer bør man sørge for god tilslutning mot veggliv i form av isolasjon og tetteprodukter.

Ved bytting av vinduer og dører vil man få betydelig redusert lekkasjetall. Les mer om dette under tiltak «Lufttetthet og luftlekkasjer»

Husk: Oppgradering av fasade kan gi en betydelig verdiøkning på bygget og du får redusert vedlikeholdskostnadene de neste 20-50 årene.



Illustrasjon: Prinsippskisse, hentet fra Enova

Beregnet årlig besparelse for dette tiltaket: **84 308 kWh**

Tiltaket kan kvalifisere til støtte fra Enova som en del av «Forbedring av energiforsyning i yrkesbygg» - inntil 35% av kostnadene.

Energirapport: Volvat borettslag (Sørkedalsveien, 0369 Oslo)

energipakka.no

Beskrivelse av tiltak:
Etterisolering av yttervegger

Ett av de mest effektive energitiltakene man kan gjøre er å oppgradere isolasjonsevnen til bygningskroppen.

Boligblokkene har veggkonstruksjoner i betong og hulmur, og er uisolerte. Ved utvendig etterisolering vil man samtidig få kontroll på dampunktet i ytterveggen.

Vi anbefaler å etterisolere med 50 til 100 mm XPS eller PIR på utsiden og murpuss.

Se tiltaksskjema for beregnet utførelse.

Etterisolering på utsiden av konstruksjonen er en mere effektiv løsning en etterisolering på innsiden fordi at det oppstår mange færre kuldebroer.

› Les mer om etterisolering på våre nettsider

Lager artikkel om innvendig etterisolering



Illustrasjon: Generelt eksempel på utvendig etterisolering av typisk type bindingsverksvegg hentet fra Sintef.

Beregnet årlig besparelse for dette tiltaket: **83 968 kWh**

Tiltaket kvalifiserer til støtte fra Enova som en del av «støtte til oppgradering av bygningskappen». Tiltaket alene gir ikke støtte.

Energirapport: Volvat borettslag (Sørkedalsveien, 0369 Oslo)

energipakka.no

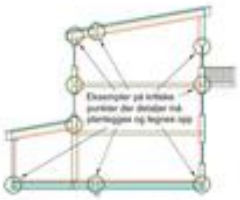
Beskrivelse av tiltak:
Lufttetthet og luftlekkasjer

Luftlekkasjer gjennom klimaskjermen kan stå for en betydelig andel av en bygnings varmetap. Utilsiktede luftlekkasjer gir ukontrollert tilførsel av kald uteluft som må varmes opp. Luftlekkasjer svekker isolasjonsevnen til bygningskroppen slik at varmetapet blir større og energibehovet øker. For bygninger med ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, vil luftlekkasjer gjennom klimaskjermen føre til at en del av luftutskiftingen skjer utenom varmegjenvinneren, og dermed øker energibehovet til oppvarming.

Luftlekkasjer gjennom klimaskjermen kan gi redusert komfort på grunn av trekk og lave overflatetemperaturer. Kalde gulv i randsonen og trekk rundt vinduer er typiske eksempler.

Luftlekkasjer i bygningskonstruksjonen kan føre til fuktproblemer:

- Varm, fuktig inneluft kan trekke gjennom sperresjiktet, utover i konstruksjonen og kondensere.
- Regnvann kan lekke inn i konstruksjonen gjennom utettheter i vindsperre.



Illustrasjon: Generelt eksempel på lufttetthet og kritiske lekkasjepunkter hentet fra Sintef

Beregnet årlig besparelse for dette tiltaket: **158 200 kWh**

Tiltaket kan kvalifisere til støtte fra Enova som en del av «Forbedring av energitilstand i yrkesbygg – inntil 35% av kostnadene»

energipakka.no

Beskrivelse av tiltak:
Belysning

Valg av lyspærer og hvordan de brukes har større betydning for energibruken enn mange er klar over. Det finnes mange grep du kan ta for å spare energi og samtidig ha god belysning når du trenger det. Selv om man bare vil bytte pærer, skal pusse opp eller bygge nytt.

Dagens belysning er i hovedsak LED, men hvert enkelt boligeier er selv ansvarlig for belysningen i leiligheten. Dette gjør at det kan være en blanding av forskjellige type lyspærer.

Overgangen til LED gir en generell besparelse på 1,15 W/m² i driftstid, som danner grunnlaget for beregningen. Vi har forutsatt at 50% av leilighetene allerede har byttet til LED pærer, da det er usikkert hvor stor andel pærer i leilighetene som er byttet til LED.



Illustrasjon: Generelt eksempel på belysning hentet fra Enova

Beregnet årlig besparelse for dette tiltaket: **28 674 kWh**

Tiltaket kan kvalifisere til støtte fra Enova som en del av «Forbedring av energitilstand i yrkesbygg – inntil 35% av kostnadene»

energipakka.no

Andre aktuelle tiltak som kan vurderes utført etter / eller i tillegg til anbefalte tiltak i denne rapporten:

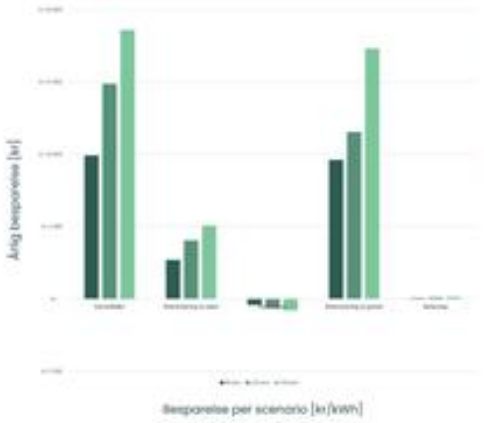
Solcelleanlegg
Med stadig synkende priser på solceller kan dette på sikt være et godt energitiltak. Vi vurderer det imidlertid som mer relevant å utføre oppgradering av bygningskroppen og begrense energibehovet, samt oppgradere ventilasjon og oppvarmingskilder, før man eventuelt anskaffer et solcelleanlegg.

Innvendig isolering av ytterveggene
Dersom en likevel skal oppgradere det elektriske anlegget eller fornye innvendige overflater bør innvendig etterisolering vurderes.

Plassering av dampsperre må vurderes i sammenheng med tiltaksplan, og mengde isolasjon på innsiden og utsiden.



Illustrasjon: Generelt eksempel på et solcelleanlegg hentet fra Sintef



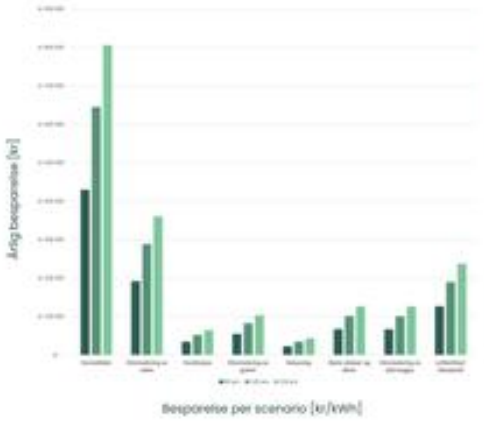
Lønnsomhetsvurdering per tiltak – Tomannsbolig

Energieffektiviseringstiltak: Tre scenarioer for gjennomsnittlig årlig energipris (inkl nettleie og avgifter) basert på vurdering av fremtidig energipris for området.

De tre scenario:

- 80 øre/kWh
- 120 øre/kWh
- 150 øre/kWh

Diagrammet viser et estimat på den årlige økonomiske besparelsen per tiltak, basert på tre ulike strømprisscenarier. Når strømprisen er høy, er besparelsen per tiltak størst, mens den er lavest ved den laveste strømprisen.



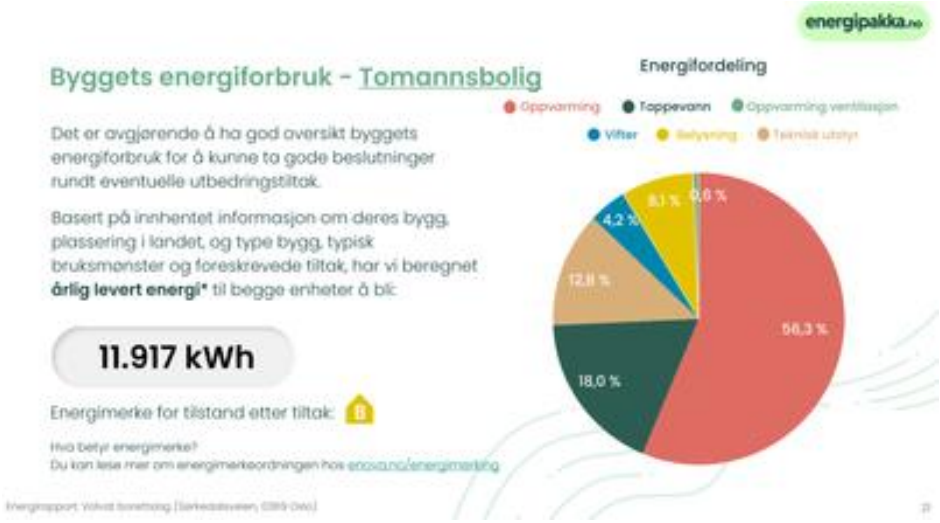
Lønnsomhetsvurdering per tiltak - Boligblokkene

Energieffektiviseringstiltak: Tre scenarioer for gjennomsnittlig årlig energipris (inkl nettleie og avgifter) basert på vurdering av fremtidig energipris for området.

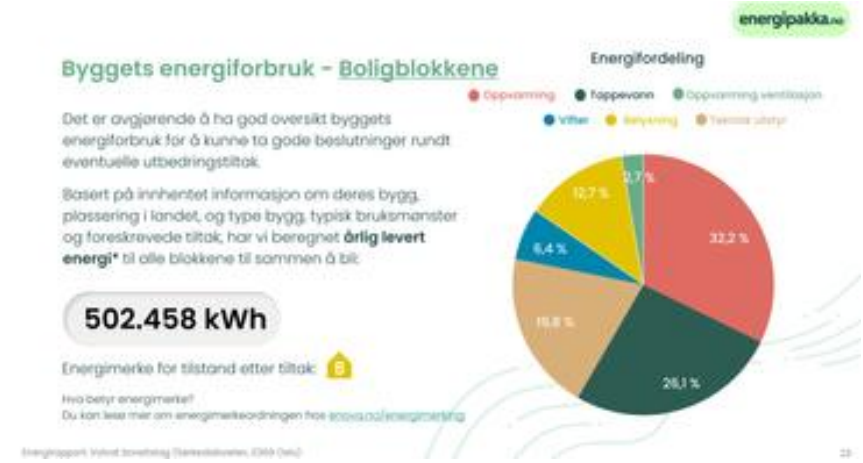
De tre scenario:

- 80 øre/kWh
- 120 øre/kWh
- 150 øre/kWh

Diagrammet viser et estimat på den årlige økonomiske besparelsen per tiltak, basert på tre ulike strømprisscenarier. Når strømprisen er høy, er besparelsen per tiltak størst, mens den er lavest ved den laveste strømprisen.


energipakka.no
Byggets energiforbruk – Tomannsbolig
Det er avgjørende å ha god oversikt byggets energiforbruk for å kunne ta gode beslutninger rundt eventuelle utbedringstiltak.
Basert på innhentet informasjon om deres bygg, plassering i landet, og type bygg, typisk bruksmønster og foreskrevede tiltak, har vi beregnet årlig levert energi* til begge enheter å bli:
11.917 kWh
Energimerke for tilstand etter tiltak:
B
Hva betyr energimerke?
Du kan lese mer om energimerkeordningen hos enova.no/energimerking
Energifordeling
Oppvarming
Tappevann
Oppvarming ventilasjon
Vifter
Belysning
Teknisk utstyr
56,3 %
18,0 %
12,8 %
4,2 %
8,1 %
0,6 %


energipakka.no
A
B
C
D
E
F
G
ETTER TILTAK
11.917 kWh
FØR TILTAK
35.464 kWh
OPPVARMINGSKARAKTER
Energimerket etter tiltak
Energimerket er utviklet for å øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre bygningen mer energieffektiv. Her ser du hvordan energi og oppvarmingskarakter endrer seg etter tiltakene anbefalt i denne rapporten.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Et bygg bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt ha 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.


energipakka.no
Byggets energiforbruk – Boligblokkene
Det er avgjørende å ha god oversikt byggets energiforbruk for å kunne ta gode beslutninger rundt eventuelle utbedringstiltak.
Basert på innhentet informasjon om deres bygg, plassering i landet, og type bygg, typisk bruksmønster og foreskrevede tiltak, har vi beregnet årlig levert energi* til alle blokkene til sammen å bli:
502.458 kWh
Energimerke for tilstand etter tiltak:
B
Hva betyr energimerke?
Du kan lese mer om energimerkeordningen hos enova.no/energimerking
Energifordeling
Oppvarming
Tappevann
Oppvarming ventilasjon
Vifter
Belysning
Teknisk utstyr
32,2 %
28,1 %
15,8 %
6,4 %
12,7 %
2,7 %



Energimerket etter tiltak

Energimerket er utviklet for å øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre bygningen mer energieffektiv. Her ser du hvordan energi og oppvarmingskarakter endrer seg etter tiltakene anbefalt i denne rapporten.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv bygningen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Et bygg 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.

Etter tiltak - Energimerke individuelt per bygg

	Bygg nr. 21 C	Bygg nr. 23 B–C	Bygg nr. 21 A–B	Bygg nr. 17 A–B	Bygg nr. 15 A–B
Energimerke	B	B	B	B	B
Forbruk per m2 per år	110 kWh	93 kWh	93 kWh	81 kWh	81 kWh
Andel fossil	52,1%	60,6%	60,6%	74,4%	74,4%
Levert energi per blokk	11 817 kWh	135 842 kWh	135 842 kWh	115 387 kWh	115 387 kWh
Levert energi per leilighet i snitt	5959 kWh	5 472 kWh	5 710 kWh	6836 kWh	6836 kWh

energipakka.no

Støtteordninger

Enova og flere kommuner har forskjellige støtteordninger for energieffektiviserende tiltak, både enkelttiltak og samlede tiltak. Les mer om hvilke støtteordninger som er aktuelle for deg og dine bygg til høyre på denne siden.

Ved bestilling av «Energipakka Total» hjelper vi deg i søknadsprosessen til aktuelle støtteordninger både hos Enova og andre aktuelle ordninger i din kommune. Byggeier må selv sende søknaden, men en av våre rådgivere bistår med utfylling og å fremskaffe nødvendig dokumentasjon.

Aktuelle støtteordninger for tiltakene i denne rapporten:

- Enova: Støtte til Energikartlegging – inntil 50% av kostnadene
- Enova: Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap – inntil 30% av kostnadene

energipakka.no

Beskrivelse av standard utførelse av det enkelte tiltak.

Vinduer og dører
- Vinduer, overlys og glassfasader etter angitt standard levert og ferdig montert.
- Montering av dør(er) etter angitt standard – selve døren er ikke inkludert grunnet stor variasjon i typer.
- Sikkerhetsglass med god u-verdi iht. sikkerhetsforskrivninger og krav.
- Isolering og tetting i overgang vegg-vindu.

Ventilasjon
- Komplett ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning f. eks. av typen Exvent eller Fresh Flow.
- Evt. bygningsmessige arbeider og innkassinger er ikke inkludert.

Luft til luft varmepumpe
- Luft til luft varmepumpe ferdig montert, f. eks. av typen Daikin eller Toshiba.

Ønskede endringer utover standard utførelse vil prises ved oppstart av TOTAL-pakke på energipakka.no. Beregninger og prisestimater er gjort på et «forprosjekt»-stadien (ikke prosjektering og konkrete pristilbud vil evt. komme i neste runde.

Etterisolering av takkonstruksjon
- Blåseisolering med installering av sikring til lufting, 350 mm trelliser og arbeidstimene.
- Trelliseisolasjon lambdaverdi (0,036)
- Eventuelt rigg, rivearbeid og andre bygningsmessige arbeider er ikke inkludert.

Etterisolering av ytterveggene
- Montering av 50 mm XPS isolasjon på utsiden av fasaderveggene
- Inkludert isolasjonsmaterialer og festemidler.
- Rigg og drift som for eksempel stillas og nyving er ikke inkludert.

Etterisolering av gulvet
- Montering av 200 mm mineralull isolasjon på underbiden av gulvet i nedsenket kjeller med mekanisk festning
- Inkludert isolasjonsmaterialer, festemidler og arbeidstimene.

energipakka.no

Beskrivelse av hvordan beregningene er gjort og hvilke verktøy som er benyttet.

Beregningene som er gjort er basert på opplysninger fra byggeier, innhentet tegninger, visuelle befaringer på befaring og antagelser fra byggeperioden. Skjulte konstruksjoner som ikke var mulig å kontrollere på befaringstidspunktet vil vurderes ut fra typiske byggemetoder fra byggeåret og erfaringstall.

Beregningen og rapporten er basert på bygningsmassene. Der det er snakk om en bygningsmasse, for eksempel «Tomannsboligen», er begge boenheter inkludert i det spesifikke tallet.

Beregningsprogrammer som har blitt benyttet er Simien pro.

Utvendig belysning og varmekabler er ikke inkludert i selve beregningen.

Generelle forbehold

Faktisk forbruk av energi kan avvike fra beregningene som er gjort. Beregningene er i hovedsak basert på beregningsprogrammet Simien Pro, som igjen er basert på SN-NSPEK 3031:2023.

Kunde/byggeier er selv ansvarlig for å levere riktig dokumentasjon ifm. evt. søknader om støtte.

Det er mange variabler i hvordan man regner energibehov og besparelse. Kombinasjonen av utførte tiltak vil påvirke hvert enkelt tiltak på forskjellige måter, og det er forskjellige måter å regne passive og aktive tiltak på, ut ifra hvilken simulering og evaluering man legger til grunn. Vi har derfor satt et grenseskritt i hvilken informasjon som blir vist i rapporten, da man aldri kan vette to streker under svaret.

Viktig begrep

Årlig levert energi er den totale mengden energi som tilføres bygget i løpet av et år for å dekke energibehovet til oppvarming, kjøling, ventilasjon, varmtvann, belysning og teknisk utstyr. Energien kan leveres fra ulike kilder som strøm, fjernvarme, gass eller biobrensel.

Beregningsprogrammet benytter normerte brukermønstre, som er standardiserte forutsetninger (SN/ NSPEK 3031:2021) for blant annet innetemperatur, ventilasjonsbehov og varmtvannsforbruk. Disse kan avvike fra faktisk bruk, noe som kan føre til en betydelig forskjell mellom beregnet og reelt energiforbruk.

Årlig levert energi brukes til å vurdere byggets energytiltak og sammenligne mot gjeldende energikrav.

Standard Norge

VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953665581, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**622 948**	**458 381**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		243 417	-8 894 376
Tilbakeføring av avskrivning	13	206 702	200 562
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-70 125
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	17 921 936
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-383 123	-15 793 430
Tillegg for mye langsiktige lån		0	6 800 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**66 996**	**164 567**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**689 944**	**622 948**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		846 210	837 089
Kortsiktig gjeld		-196 898	-214 141
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**649 312**	**622 948**

VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953665581, KLIENTNR. 5464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 389 423	5 045 403	4 854 000	5 099 000
Garasjer		0	0	0	345 000
Andre inntekter		0	0	348 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 389 423**	**5 045 403**	**5 202 000**	**5 444 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 625	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Avskrivninger	13	-206 702	-200 562	0	-200 000
Revisjonshonorar	5	-14 793	-9 006	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-160 223	-152 903	-166 000	-171 000
Konsulenthonorar		-47 634	-51 680	-40 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-1 167 938	-9 963 752	-510 000	-595 000
Forsikringer		-290 948	-344 849	-414 000	-400 000
Kommunale avgifter	7	-838 996	-767 579	-924 000	-965 805
Ladekostnader EL-bil		-6 948	0	0	0
Energi/fyring	8	-115 789	-134 371	-230 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 155	-274 411	-283 000	-305 000
Andre driftskostnader	9	-496 464	-583 917	-665 000	-628 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 771 214**	**-12 625 654**	**-3 385 000**	**-3 668 605**
DRIFTSRESULTAT		**1 618 209**	**-7 580 251**	**1 817 000**	**1 775 395**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 541	13 226	0	0
Finanskostnader	11	-1 386 332	-1 327 351	-1 444 000	-1 273 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 374 791**	**-1 314 125**	**-1 444 000**	**-1 273 000**
ÅRSRESULTAT		**243 417**	**-8 894 376**	**373 000**	**502 395**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-7 143 329
Udekket tap:	0	-1 751 047
Reduksjon udekket tap:	243 417	0

VOLVAT BORETTSLAG
ORG.NR. 953665581, KLIENTNR. 5464

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	24 166 812	24 166 812
Tomt		3 295 474	3 295 474
Andre varige driftsmidler	13	435 861	642 563
Øremerkede bankinnskudd		40 632	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**27 938 780**	**28 104 849**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		98 376	118 158
Forskuddsbetalte kostnader		100 646	11 811
Driftskonto OBOS-banken		489 777	555 014
Sparekonto OBOS-banken		157 411	152 105
SUM OMLØPSMIDLER		**846 210**	**837 089**
SUM EIENDELER		**28 784 990**	**28 941 938**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 81 * 300		24 300	24 300
Udekket tap	14	-1 507 629	-1 751 047
SUM EGENKAPITAL		**-1 483 329**	**-1 726 747**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	24 738 238	25 121 361
Borettsinnskudd	16	5 333 183	5 333 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 071 421**	**30 454 544**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 639	30 746
Leverandørgjeld		24 598	102 541
Påløpte renter		7 031	7 944
Garasjeregnskap	17	75 000	72 000
Annen kortsiktig gjeld	18	630	910
SUM KORTSIKTIG GJELD		**196 898**	**214 141**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 784 990**	**28 941 938**
Pantstillelse	19	35 333 183	35 333 183

Garantiansvar	0	0

Oslo, 24.04.2026
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	4 996 161
Garasje	346 125
Leie/felleskostnader tidl.år	6 637
Vedlikeholdsfond	40 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 389 423**

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 2024/2025	-125 000
SUM STYREHONORAR	**-125 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 793
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 793**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-618 570
Drift/vedlikehold VVS	-5 790
Drift/vedlikehold elektro	-76 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-169 277
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 445
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 800
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 456
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 744
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 358
Kostnader dugnader	-20 910
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 167 938**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-633 327
Feie- og tilsynsgebyr	-12 150
Renovasjonsgebyr	-193 519
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-838 996**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-115 789
SUM ENERGI / FYRING	**-115 789**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-23 260
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 853
Vaktmestertjenester	-222 032
Vakthold	-13 473
Renhold ved firmaer	-129 619
Snørydding	-72 427
Andre driftskostnader	-1 417
Trykksaker	-1 995
Andre kontorkostnader	-1 315
Telefon, annet	-5 820
Bank- og kortgebyr	-3 562
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-496 464**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 413
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 306
Renter bank	132
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 258
Andre renteinntekter	2 431
SUM FINANSINNTEKTER	**11 541**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-37 130
Pantegjeldsrenter	-1 349 202
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 386 332**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	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 tidligere år	-55 250	
Avskrevet i år	-61 389	
		435 861
Ladestasjon		
Tilgang 2023	405 750	
Tilgang 2024	20 125	
Avskrevet tidligere	-280 562	
Avskrevet i år	-145 313	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**435 861**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-206 702**

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. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2022	-800 000	
Nedbetalt tidligere	101 503	
Nedbetalt i år	40 366	
		-658 131
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-24 721 936	
Nedbetalt tidligere	299 072	
Nedbetalt i år	342 757	
		-24 080 107
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-24 738 238**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 333 183
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 333 183**

NOTE 17
GARASJEREGNSKAP

Depositum garasje	-75 000
SUM GARASJEREGNSKAP	**75 000**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-630
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-630**

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

Borettsinnskudd	5 333 183
Pantelån	24 738 238
TOTALT	**30 071 421**

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i VOLVAT BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VOLVAT BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JE07L-8UO0B-NT4UN-MZESA-7KECO-4TCF7

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-29 10:55:50 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JE07L-8UO0B-NT4UN-MZESA-7KECO-4TCF7

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

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

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 26.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.26
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 Birger Bøler er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Revidering av vedtektene § 9-4

Vedtektene oppdateres slik den fremkommer av saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Revidering av vedtektene § 5-1 (9)

Vedtektene oppdateres slik den fremkommer av saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Tillegg til vedtektene § 5-1 (10)

Vedtektene oppdateres med nytt tillegg slik det fremkommer av saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utbedring av lyktestolpe og bruk av vedlikeholdsfond (øremerkede midler)

Styret får mandat til benytte vedlikeholdsfondet til utbedring av lyktestolpe

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utbedring av tak

Styret får mandat til å finansiere prosjektet med låneopptak og bruk av vedlikeholdsfond.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Helene Ravnaas

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Christian Mellbye
- [ ] Mari Norum

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Julie Udjus

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- [ ] Jan Birger Bøler

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VOLVAT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953665581
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 11:00 til 29. mai kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

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: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
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: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som protokollvitne foreslås Jan Bøler

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Birger Bøler er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000,-

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Revidering av vedtektene § 9-4

Saksfremstilling:

Borettslaget har velfungerende internkontrollsystem/arkiv, noe som er viktig for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold, samt historikk.
Arkivet til Borettslaget er ikke komplett og en av årsakene er bl.a skifte av forretningsfører for flere år siden og før digitalisering. Vi mangler mye historikk/tegninger fra perioden byggeår (1948) og frem til ca 1990. Styret har digitalisert mange styrepermer fra perioden 1990, men mye er også gått tapt gjennom årene.

Nye styrer i fremtiden kan som kostnadsbesparende tiltak vurdere å skifte forretningsfører, men som ikke har like godt internkontrollsystem og kommunikasjonsplattform som vi har i dag via Vibbo og Styrerommet. Styret mener at dette er en så viktig sak at den bør evt. behandles på generalforsamling og vedtas med 2/3 flertall. Dette for å sikre at alle er kjent med muligheter og konsekvenser ved å bytte forretningsfører og dertil hørende internkontrollsystem
Styre anbefaler en vedtektsendring som stiller krav til 2/3 flertall ved skifte av forretningsfører

Forslag til vedtak:

§ 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 i Volvat Borettslag
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

endres til

§ 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 i Volvat Borettslag
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Skal stemme over avgjørelser knyttet til forretningsfører, herunder oppsigelse, inngåelse av avtaler, terminering av avtaler etc.»

Forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres slik den fremkommer av saksfremstillingen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Revidering av vedtektene § 5-1 (9)

Saksfremstilling:

Borettslaget har (for mange år siden) montert røykvarslere og innkjøpt brannslukningsapparat pr. andel. Deretter har det vært andelseiers ansvar å sørge for nødvendig vedlikehold (inkl. utskiftning). Borettslaget gjennomfører kontroll årlig av røykvarslere og slukkeutstyr. Der det er endret planløsning og/eller fjernet dører innvendig som utløser krav om flere røykvarslere er det den som initiere tiltaket (dvs andelseier) som har ansvar å montere tilstrekkelig antall nye som ivaretar forskriftskrav.
Røykvarslere og brannslukningsapparat skal følge andelen ved salg, men vi ser periodevis at dette ikke stemmer. Det er derfor behov for tydeliggjøring av vedtekten.

Forslag til vedtak:

§5 -1(9) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

endres til

§5 -1(9) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

av brannslokkeutstyret. Røykvarslere og brannslukningsapparat er å anse som borettslagets eiendom, og skal ikke fjernes fra andelen ved salg. Hvis dette gjøres, vil borettslaget kreve erstatning for innkjøp av nytt utstyr.

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

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Tillegg til vedtektene § 5-1 (10)

Saksfremstilling: Borettslaget har overordnet ansvar for HMS og herunder brannsikkerheten. Det har vært flere branner (også dødsbranner) i Norge knyttet til lading av elsykler og spes. el-sparkesykler. Brannvesenet advarer mot stor brannfare ved lading av elsparkesykler, spesielt om natten. Lad kun under oppsyn, bruk original lader, og unngå lading i nærheten av brennbart materiale.
For å sikre at ladning skjer på forsvarlig måte mener styret det er nødvendig å tydeliggjøre dette i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Ny bestemmelse inntas som pkt. (10)

§5 -1(10) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke lov å lade batteri til elsykler, el sparkesykler eller andre elektriske kjøretøy/gjenstander i boder eller fellesarealer. Lading skal kun skje under oppsyn i egen andel.

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Utbedring av lyktestolpe og bruk av vedlikeholdsfond (øremerkede midler)

Det har første kvartal 2026 vært foretatt El kontroll av fellesarealer og Thermofotografering av hovedtavler Rapporten påpekte flere avvik hvor Borettslaget har fått rettet opp de fleste over budsjett løpende vedlikehold, men grunnet flere andre uforutsette hendelser i samme periode er økonomien stram.
Det er behov for utbedring av TG2 avvik- Skjev lyktestolpe

Tilbud på lyktestolpe er innhentet kr: 18 958 inkl. mva
Hvis fundamentet er i stykker må det innhentes tilbud på dette – anslår at dette vil koste ca10 000 – 15000,-

Styrets innstilling
Styret har mandat til å gjennomføre utbedring og avvik på fellesområder, så saken omhandler finansiering av tiltaket, ikke om det skal gjennomføres.

Etter å ha innhentet flere tilbud, har styret fått indikasjoner på at utbedring av lyktestolpe vil koste ca. 20.000,

- og hvis det viser seg at det er feil i fundamentet, vil det koste ytterligere 15.000. Me andre ord, en ramme på 35.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til benytte vedlikeholdsfondet til utbedring av lyktestolpe
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utbedring av tak

I forbindelse med rens av takrenner desember 2026 fikk Borettslaget tilbakemelding fra utførende firma om at det var observert skadde/løse/manglende takstein og enkelte pipehatter som var skadet. Det har i mars 2026 blitt utført befaring av tak på nr. 15,17, 21 og 23 og vi har mottatt tilstandsrapporter/bilder (distribuert via vibbo 7.april 2026)
I forbindelse med befaringen har det blitt skiftet løse/manglende taksteiner.

Tilbakemelding fra utførende firma er:

Generelt fremstår takene som i grei stand, og vil kunne ha lang levetid videre dersom det utføres nødvendig vedlikehold som er nødvendig.

Rapportene viser at det må utføres tiltak.

Takene er i grei stand, men har flere punkter som må utbedres for å:

- unngå lekkasjer og skade på bygningene (følgeskader)
- redusere fremtidige kostnader (forebyggende)
- ivareta HMS hensyn

Styrets innstilling
Saken omhandler finansiering av tiltaket, ikke gjennomføringen. Vedlikehold er styrets ansvar, så tiltaket vil uansett gjennomføres.

Styret ønsker å finansiere dette med inntil 100.000,- fra vedlikeholdsfondet og kostnader utover dette finansieres av låneopptak i størrelsesorden 250.000,- hvis det besluttes å bruke vedlikeholdsfondet, eller opptil 350.000 om det ikke benyttes. Ved låneopptak vil felleskostnadene justeres tilsvarende lånets størrelse. (ca. 0.5% til 2% økning).

Vedtak
Styret får mandat til å gjennomføre utbedring av forhold fra tilstandsrapportene med bruk av ca. 100 000,- av vedlikeholdsfond pluss låneopptak på ca. 250 000,- og økning av felleskostnader.

Faller vedtaket vil hele prosjektet gjennomføres med låneopptak.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å finansiere prosjektet med låneopptak og bruk av vedlikeholdsfond.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**

Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling til generalforsamlingen:

Ny styreleder for en periode på 2 år:

Helene Ravnaas, 15A,

Gjenvalg som styremedlem for en periode på 2 år:

Christian Mellbye, 21A

Nytt styremedlem for en periode på 2 år:

Mari Norum, 17A,

Nytt styremedlem for en periode på 1 år:

Julie Udjus, 23A

Som valgkomite foreslås:

Jan Birger Bøler

Begrunnelse for innstillingen:

Som dere andelseiere godt vet, er det en litt spesiell situasjon i f.t. det kommende styrevalg i år. Cathrine Knudsen gir seg etter i alt 13 år i styret, hvorav de 3 siste som styreleder, noe det ikke er vanskelig å ha full forståelse for! I tillegg gir også Cecilie Jenssen seg, også etter adskillige år som styremedlem, men heldigvis akter vårt andre styremedlem, Christian Mellbye, å ta gjenvalg. Samtidig med at Cathrine har lovet å bistå med god erfaringsoverføring, vil vi derved få sikret kontinuitet og at det nye styret får med seg verdifull kunnskap om våre spesielle utfordringer i tiden som kommer.

Videre har vi vært heldige, som har fått i alt 3 nye, godt kvalifiserte kandidater, til å påta seg disse viktige og lovpålagte tillitsverv til beste for vårt borettslag. Derved unngår vi, i motsetning til andre i liknende situasjon, å hyre inn eksterne personer, som hverken kjenner oss eller med stor sannsynlighet vil ha flere slike verv må ivareta samtidig. I tillegg ville det ha blitt en mer kostbar løsning, og det i en situasjon som allerede nå er økonomisk krevende for oss.

Det gjenstår igjen nå, på det aller hjerteligste, å takke vårt avtroppende styre for en flott innsats siste år. Spesielt er det svært god grunn til å erkjenne at Cathrine, med hennes betydelig innsats og kompetanse innen eiendom , har fått løst mange krevende oppgaver. Dette har i sin tur sannsynligvis spart vårt borettslag for store utgifter, som ellers ikke er enkelt å tallfeste med sikkerhet. Flere av slike oppgaver har gått over lengre tid og involvert flere eksterne og/eller offentlige instanser, som ikke nødvendigvis bare er velvillige innstilte til å finne løsninger til gagn for oss. Det er også god grunn til å takke Cecilie for hennes mangeårige og trofaste innsats i styret.

Vi ønsker nå det nye styret all mulig lykke til med sin innsats i kommende periode og at vi andelseiere utviser forståelse for at dette også kan medføre visse endringer vi må forholde oss til på positivt vis!

Dato 15.03.20256

I valgkomiteen for Volvat Borettslag,

Jan Birger Bøler

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Helene Ravnaas (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Helene Ravnaas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Mellbye (29 stemmer)
Mari Norum (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Mellbye
Mari Norum

Styremedlem (1 år)

Følgende ble ikke valgt:
Julie Udjus (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Udjus

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Birger Bøler (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Birger Bøler

**** Som informert om på vibbo/sms til andelseierne og i kommentarfeltet i denne saken:**

*"Det fremkommer av innstillingen at det er 1 styreleder, og 3 verv som styremedlem til valg.
Dette er ikke korrekt, og det korrekte er at det i dette møtet skal velges 1 styreleder og 2 til verv som styremedlem. Dette blir løst ved at personene som får flest stemmer av de 3 kandidatene som står til valg som styremedlem blir valgt til disse 2 rollene".*

Som følge av valget i saken og betingelsen satt, så har styret fått følgende styre etter generalforsamlingen:

Styreleder	Helene Ranvaas	2026 - 2028
Styremedlem	Christian Mellbye	2026 - 2028
Styremedlem	Mari Norum	2026 - 2028

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.

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

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

S-5201

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud

Vedtaksdato: 22.11.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202200488

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 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

Reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, strekningen Majorstuen - Madserud

Kartnummer: UTI-202200488, 09.06.2022, revidert 05.06.2023.
Gnr. 36, bnr. 3, m.fl.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for tunnel for Fornebubanen mellom Majorstuen og Madserud. Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen. Vedtatt 31.01.2018.

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket UTI-202200488 datert 09.06.2022 revidert 27.04.2023.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

- T-baneanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.
- Det skal benyttes materiale med høy arkitektonisk kvalitet i synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer, støyskjermer og lignende.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

2.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

2.3 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Tiltak ved elvekryssinger skal planlegges detaljert for å hindre skade i elveløpet. Tiltakene skal vises på rigg- og marksikringsplanen, og beskrives i tiltaksplanen for forurenset grunn.

2.5 Utomhusplan

For T-banetiltaket skal det utarbeides en utomhusplan for arealer som blir berørt. Planen skal inngå i grunnlaget for rammesøknad. Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og utforming av arealer benyttet utenfor Sporveiens eiendom under anleggsfasen: gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, avkjørsler, støyskjerm, støttemurer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan, 0,5 meter, som viser framtidig terreng som heltrukne koter og eksisterende terreng som stiplete koter. Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann/flomvei vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Areal for snøopplag.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering.

2.6 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Uttalelser fra berørte bydeler, Statens vegvesen og Sporveien til plan for anleggsfasen skal foreligge. Plan for anleggsfasen skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad, sammen med uttalelsene.

Grunnvannstand og rystelser/vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden.
Det skal arbeides med rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Dersom det har oppstått skade på bebyggelse under anleggsperioden, skal skaden utbedres etter endt anleggsfase. Arbeidet på verneverdig bebyggelse skal godkjennes og utføres i samarbeid med Kulturminnemyndigheter.

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jf. pkt. 2.5 og 5.1.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for bygge- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traséene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær, inkludert stabiliseringstiltak og forlengelse av kulvert/oppføring av mur.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner, luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg og kabler og ledninger.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

2.7 Fossilfri anleggsgjennomføring

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2.8 Støy og vibrasjoner med videre

2.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 kapittel 6, skal legges til grunn sammen med veileder, M-2061 kapittel 6, for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om alternativt opphold/erstatningsboliger.

2.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2021 kapittel 2, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C, tabell 5 for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av

tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

2.9 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan, jf. pkt. 2.3.

2.10 Frisikt

Innenfor planområdet skal frisikt ivaretas i henhold til Gatenormal for Oslo.

3 Bestemmelser til nivåer/arealformål

3.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, ventilasjonssjakter, trykkavlastning, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., samt nødvendige konstruksjoner og installasjoner som strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc. Mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates.

3.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

3.2.1 Boligbebyggelse, felt B

For felt B skal Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), og senere revisjoner gjelde.

3.2.2 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse, felt BG

Innenfor angitte byggegrenser tillates det oppført en garasje på maksimalt 70 m² BYA for inntil 4 parkeringsplasser, og med mønehøyde inntil 4 meter. Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

3.2.3 Boligbebyggelse, felt B2

Innenfor feltet tillates parkering og etablering av ladere for El-biler.
Innenfor angitt byggegrense tillates oppført bod med mønehøyde inntil 4 meter. Bod må konstrueres med åpen fundamentering som ikke er til hinder for flomvei som følger f_SKV mot Frognerelva. Flomvann må kunne passere under boden på atkomstveiens overflate.
Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.2.4 Kjøreveg, felt f_SKV og o_SKV

Feltet f_SKV er felles avkjørsel for gnr. 37 bnr. 174, 231, 283 og 301.

Det skal sikres at rømningsvei fra tunnel har fri passasje frem til Thaulows vei.
Felt o_SKV skal være offentlig kjørevei.

3.2.5 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg med nødvendige konstruksjoner og installasjoner. Mindre justeringer av sporgeometri innenfor reguleringsformålet tillates.

GRØNNSTRUKTUR

3.2.6 Blå/grønnstruktur

Området skal opparbeides i henhold til utomhusplan, ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1.

BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

3.2.7 Naturområde i sjø og vassdrag

Ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1 avsnitt 5.

4 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

Området er vurdert som faresone for skred. Tiltak innenfor sonen skal vurderes i detaljprosjekteringen. Det skal gjennomføre stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Etablering av mur, som stabiliserende tiltak, tillates. Det må på intet tidspunkt lagres masser innenfor faresonen.

Før anleggsarbeidet kan starte opp må det utføres grunnundersøkelser og detaljerte stabilitetsvurderinger iht. NVE-veileder for å sikre områdestabilitet.

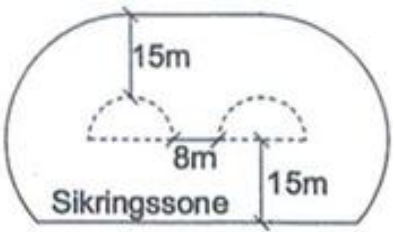
4.2 Faresone flomfare (H320)

Innenfor sone H320_1-2 må bebyggelse og anlegg utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, inkludert sikkerhetsmarginer for flomnivåer. Fornebubanen skal sikres mot 1000-årsflom iht. sikkerhetsklasse F3 og etter til enhver tid gjeldene klimapåslag.

4.3 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra utside tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på figur 1. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene.



Figur: Teoretisk tverrsnitt, tunnel og sikringssone.

5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #1

Bestemmelsesområde #1 kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften som anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer.

Tiltakshaver er ansvarlig for at de midlertidige anleggsområdene sikres ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten, herunder offentlige samferdselsanlegg, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal istandsettes med samme utforming og standard som ved oppstart av anleggsarbeidene.

De kantsonene langs Frognerelva hvor det har blitt gjort inngrep må revegeteres, inkludert plante trær, og i videre fremtid få utvikle seg fritt. Det skal brukes stedegne norske arter. Fremmede arter skal ikke spres eller gjenplantes.

Det må i videre detaljering av anleggsgjennomføring sørges for miljøforsvarlig anleggsgjennomføring ved nærføring til Frognerelva.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor området tillates det å etablere mur mot fylling for utgående spor eller en forlengelse av eksisterende kulvert i Frognerelva.

5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor området tillates det å etablere støttemur og støyskjerm. Terrengendring tillates.

5.4 Bestemmelsesområde #4

Bod tillates reetablert innenfor #4 med inntil 4m2.

6 Juridiske linjer

6.1 Støttemur og støyskjerm

Det tillates oppføring av støttemurer som følge av tiltaket.
Det skal oppføres støyskjerm som er nødvendig mot støy fra T-banen.

6.2 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Thaulows vei 4B og 6 er angitt som bygninger som er forutsatt revet.

7 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før tiltaket igangsettes

- Ved stenging av Thaulows vei i anleggsperioden, nord for åpen byggegrop, skal det være opparbeidet en kjørevei med separat anlegg for myke trafikanter mellom Thaulows vei og Diakonveien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før anlegget tas i bruk

- Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet.
- Nødvendige støttemurer og støyskjermer skal være opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 390/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.

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

S-3096

Regulering av kontrollstasjoner i Oslo. Reguleringsplan for kontrollstasjon nr. 3 i Sørkedalsveien ved Frognerbekken

Vedtaksdato: 21.06.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907616
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V180902

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

REGULERINGSBESTEMMELSER (alternativ 3) i tilknytning til reguleringsplan for kontrollstasjon for trafikant-betaling på Sørkedalsveien ved Frognerbekken og i Middelthuns gate ved nr. 29, som vist på kart datert Oslo byplankontor 18.01.89.

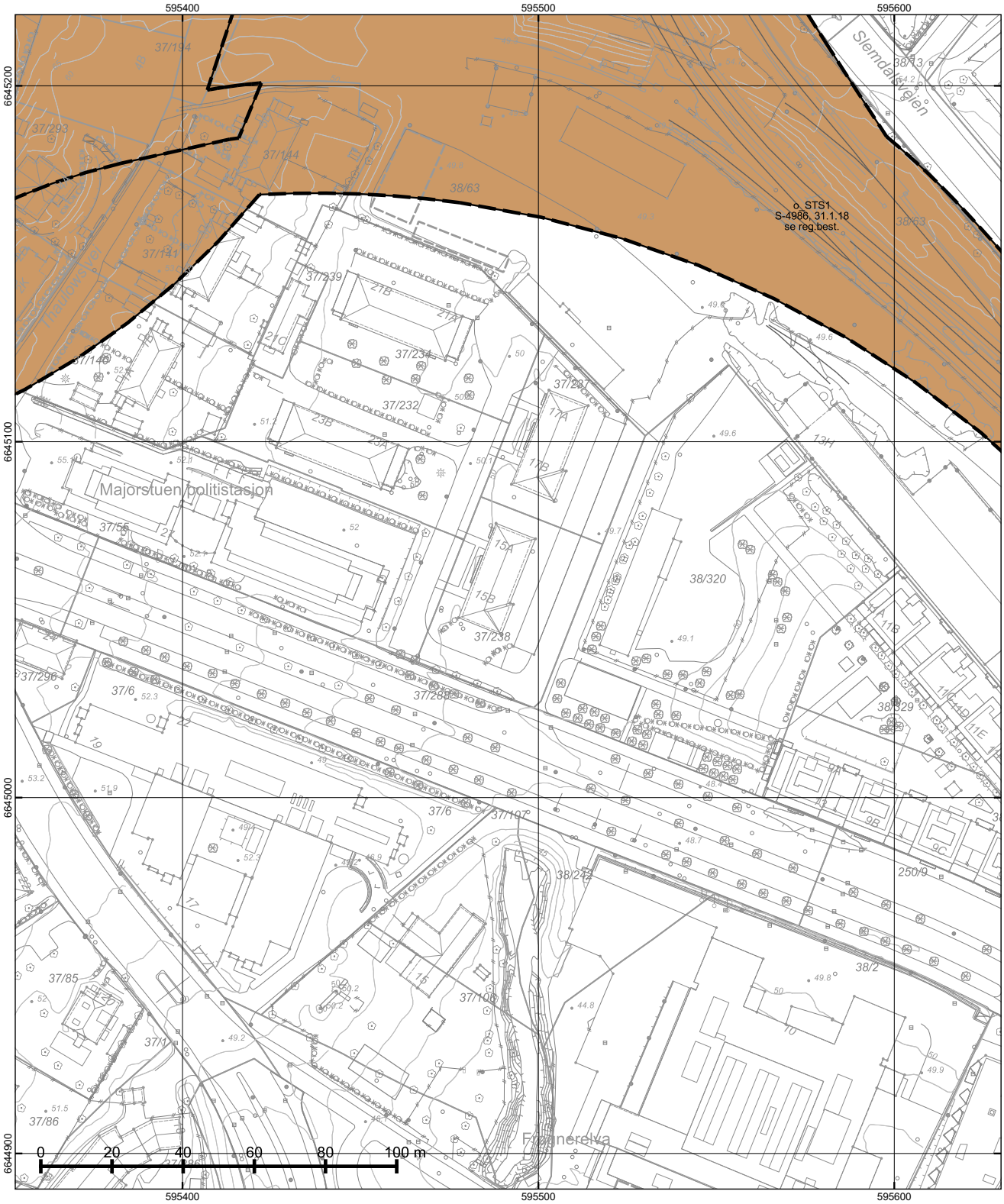
§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Område omreguleres til offentlig trafikkformål, veier og andre trafikkinnretninger (kontrollstasjon for trafikantbetaling).

§ 3. Før det søkes om byggetillatelse eller gis melding om byggearbeid for kontrollstasjonene skal bygningsrådet ha godkjent en bebyggelsesplan for den enkelte kontrollstasjon eller for flere kontrollstasjoner samlet.

I bebyggelsesplanen skal det framgå plassering, størrelse og form på kontrollstasjonenes elementer (kassahus, mannskapshus, skilting og belysning m.m.) I tillegg til dette skal det redegjøres for materialvalg og designprogram. Ved materialvalget skal det legges særlig vekt på soliditet, vedlikehold og ikke minst enkelt og vakkert utseende. Designprogrammet skal vise konstruksjonselementer med skilting og belysning og det skal særlig legges vekt på trafikksikkerhet og lesbarhet.

§ 4. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. De viste skjermingstiltak skal være gjennomført senest når stasjonen tas i bruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

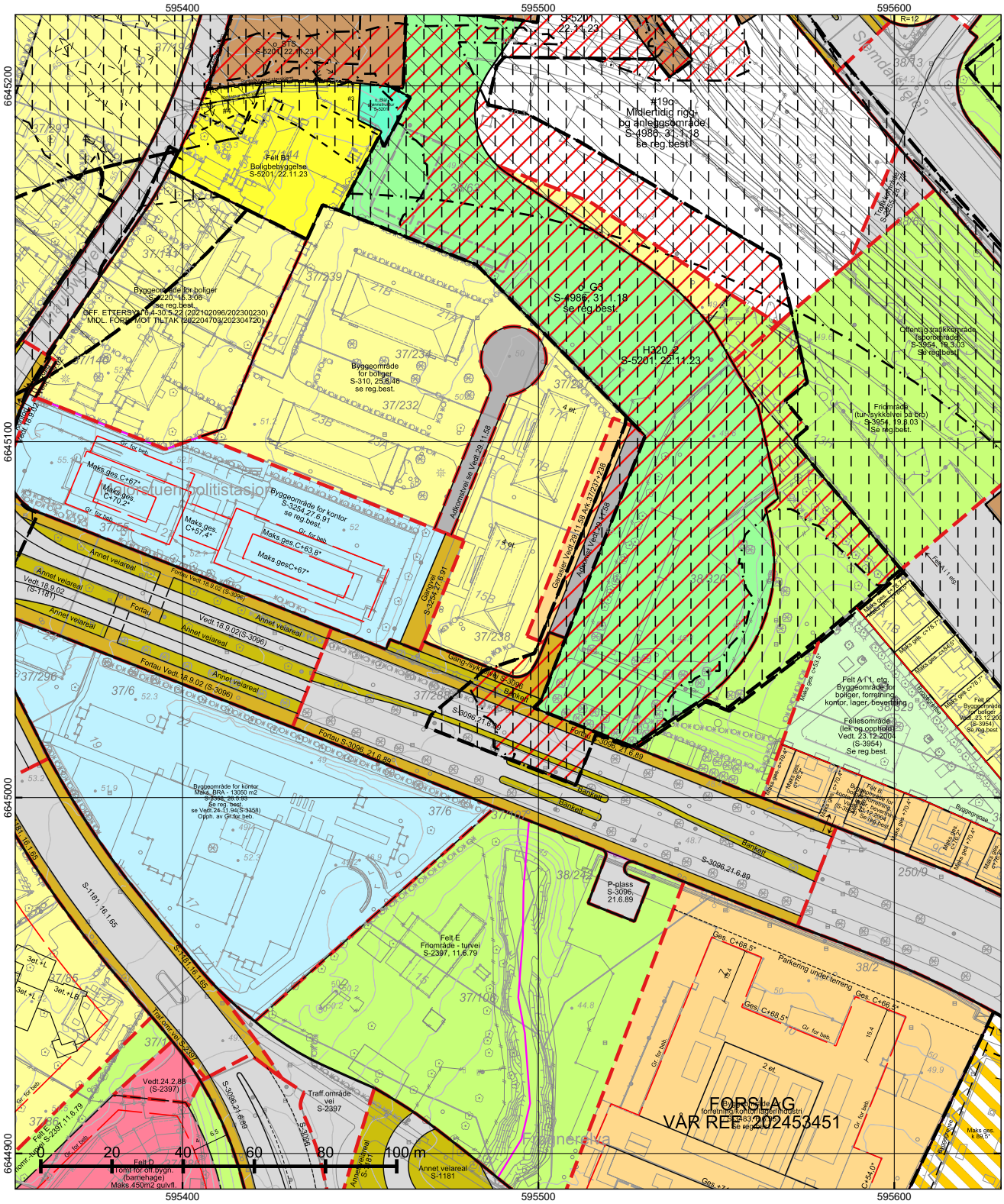
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160075/ 86535980
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 15
Gnr/Bnr: 37/238
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

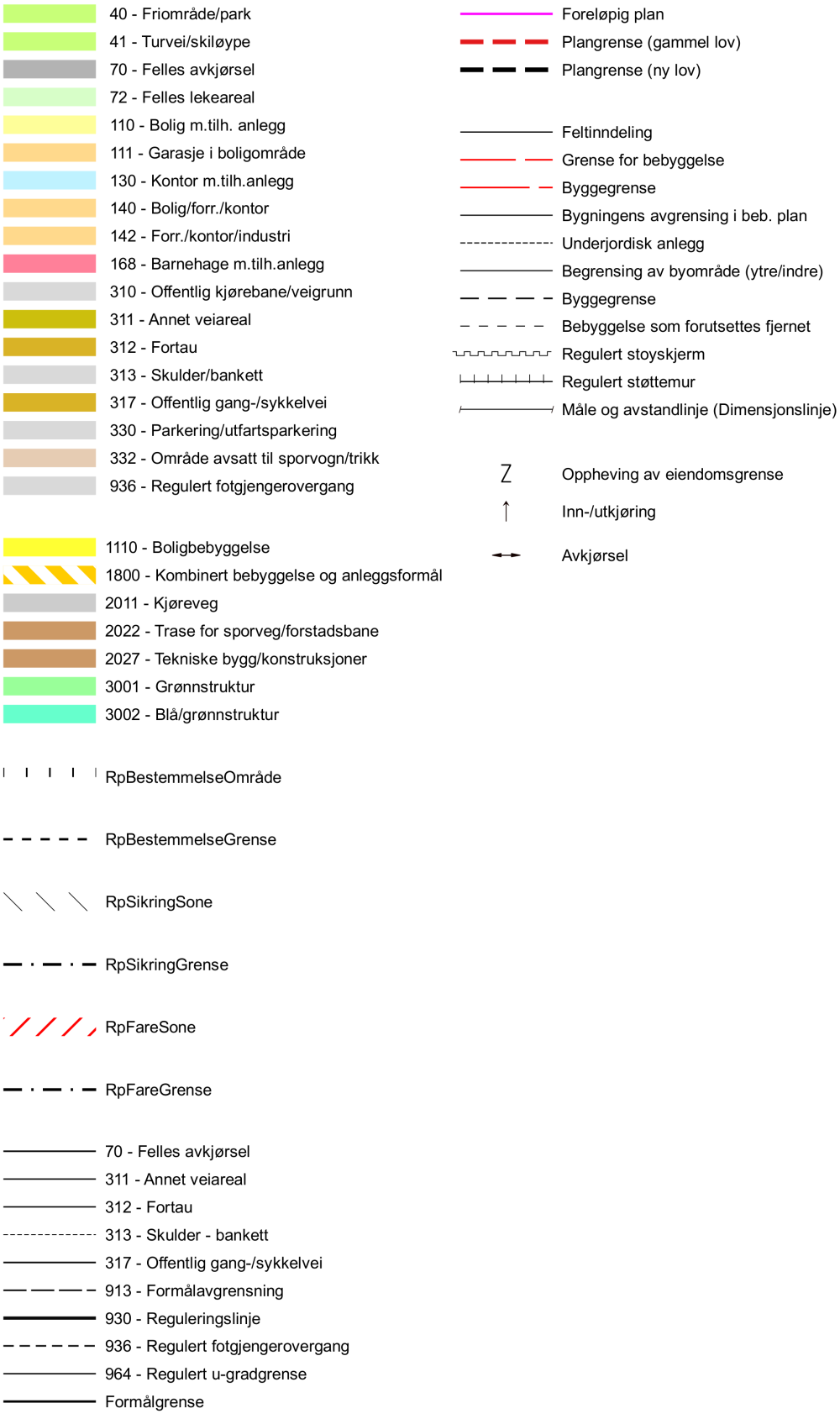
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

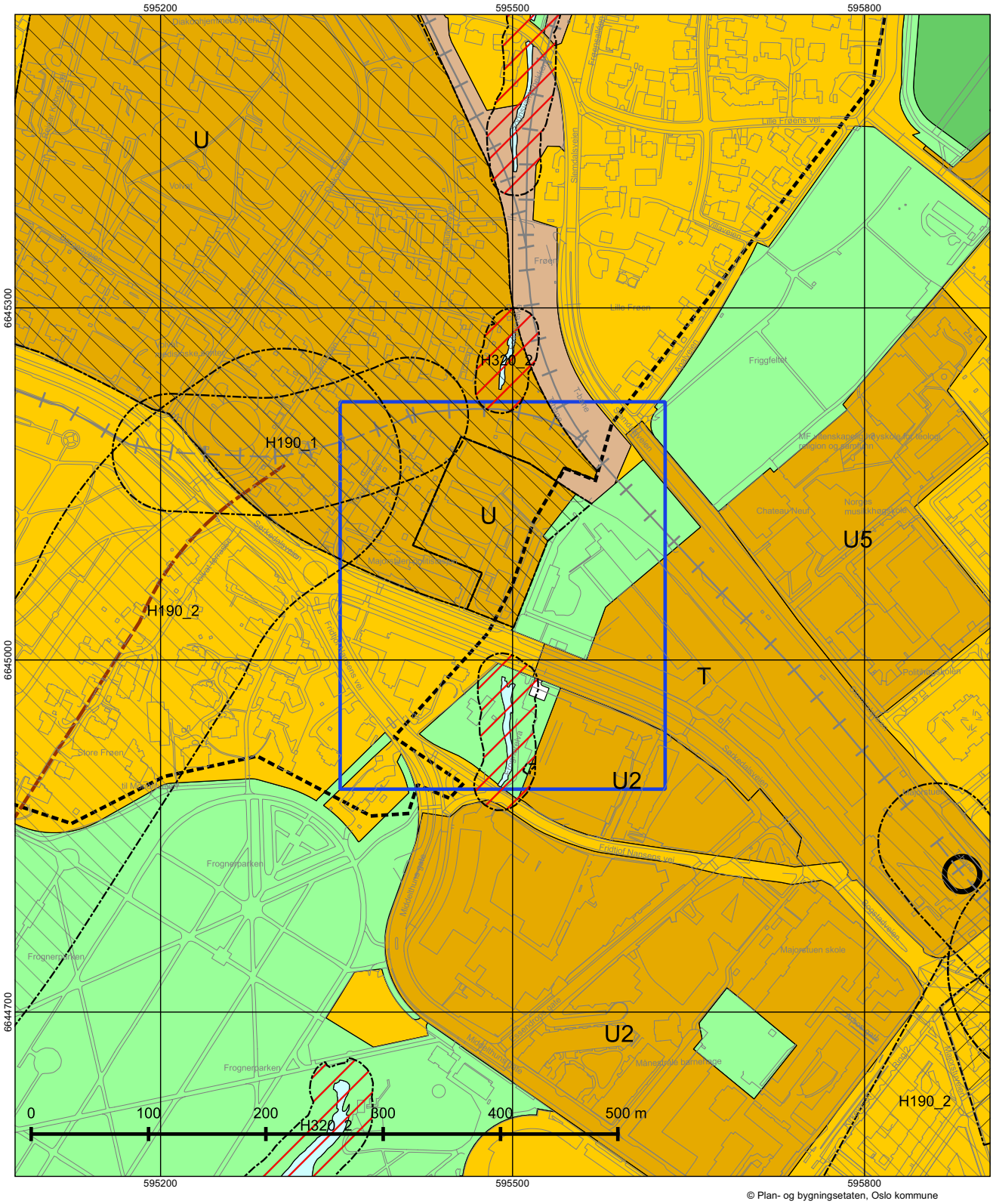
PlottID/Best.nr: 160075/ 86535980
Deres ref.:
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 37/238

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160075/86535980
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535980
Deres ref: 210217

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 37, BNR. 238.

Vi viser til bestilling av 30.06.2026 for eiendom gnr. 37, bnr. 238.

GNR. 37 BNR. 238

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1950.

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

1831 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

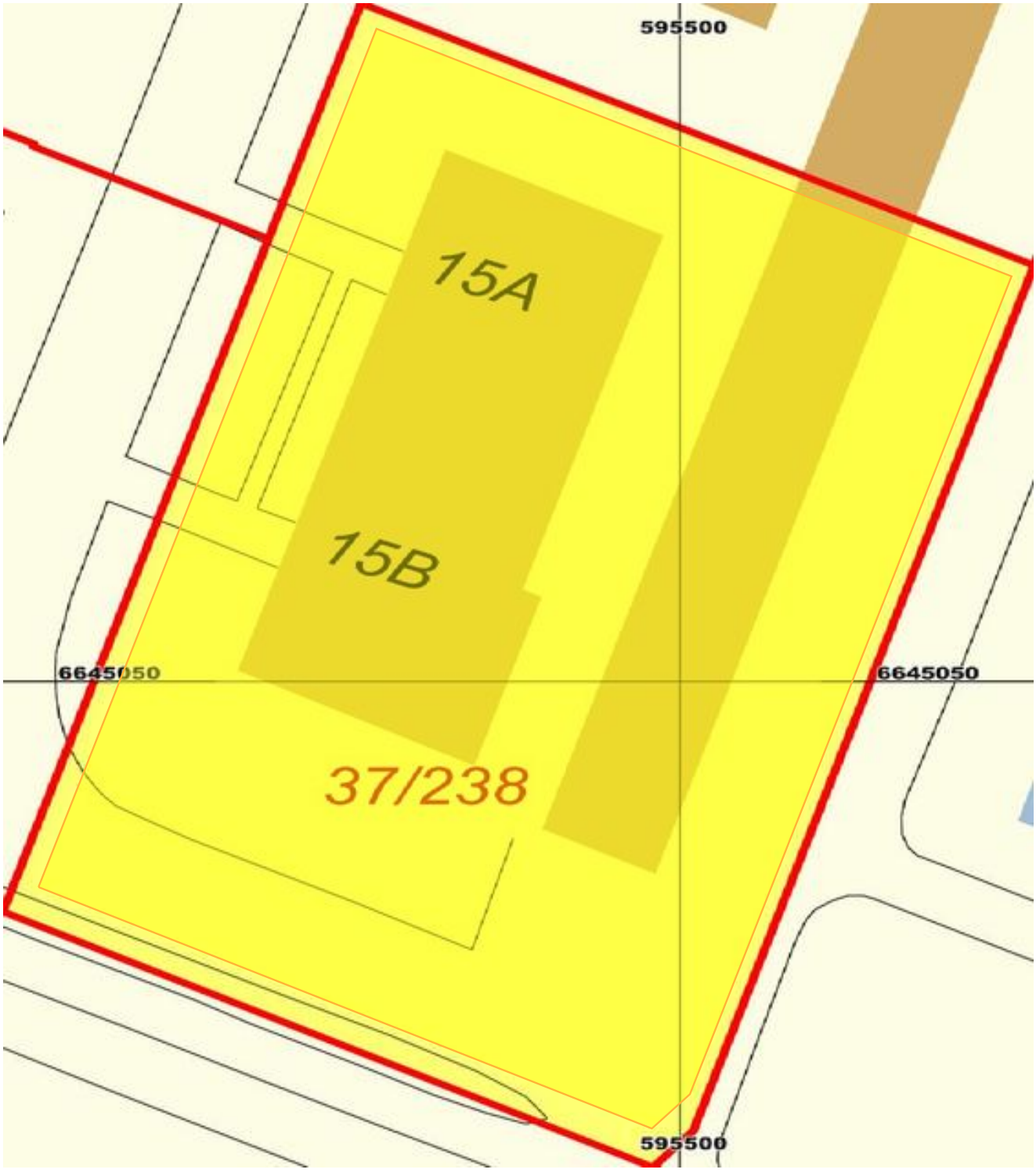
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

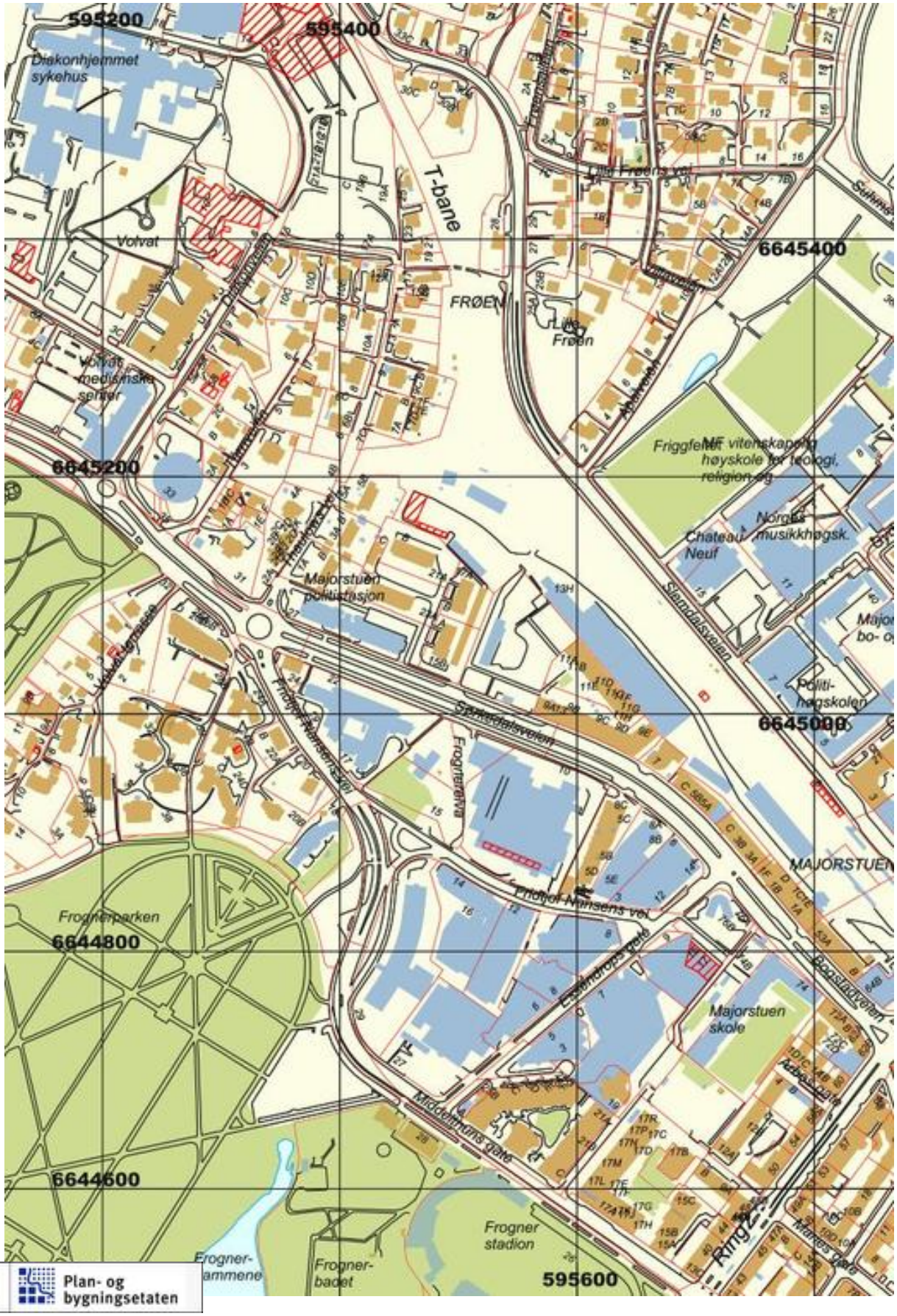
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


595200
595400
6645400
6645200
6645000
6644800
6644600
595600
Diakonhjemmet sykehus
Volvat
Volvat medisinske senter
T-bane
FRØEN
Lille Frøen
Lille Frøens vei
Thereses gate
Drammensveien
Aberget
Friggfeltet
MF vitenskapelig høyskole for teologi, religion og
Chateau Neuf
Norges musikkhøgsk.
Majorstuen politistasjon
Holtegata
Frogner Ranaldsens vei
Skarpsnoveien
Skarpsnoveien
Frognerelva
Politi-høgskolen
Majorstuen bo- o
MAJORSTUEN
Frogner Mansens vei
Frognerparken
Lysholmens gate
Bogstadveien
Majorstuen skole
Middelthuns gate
Frogner stadion
Frogner-badet
Frogner-dammene
Ringv
Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Sak nr. 119/1948

Ferdigattest.

Herved bevitnes at det av firma Arkitekt Kristoffer Lange,

under 24/7-1948 anmeldte byggearbeide

v i n t e r g a r d e

på gårds nr. 37 bruks nr. 35. Block B.

hus nr. 19 — Strandslovegen

tilhørende A/S Bolbankstiftelsen

er oppført under kontroll både fr. lov av 18. - 12. - 71 og 123 i byggelov av 27. feb. 1924.

Ved den endelige synfaringen den 21/7-1951 er det ikke funnet noe beanstandelig ved dette byggearbeide.

Brukstillatelse ble gitt:

Foreløpig 26/9-1951

Fullt og fullstendig ferdigattest 21/7-1951

Påtegnet 12/10-1950

Oslo, den 23. oktober 1951.

Sverre Evensen.

Byggesjef

H. Greftegreff.

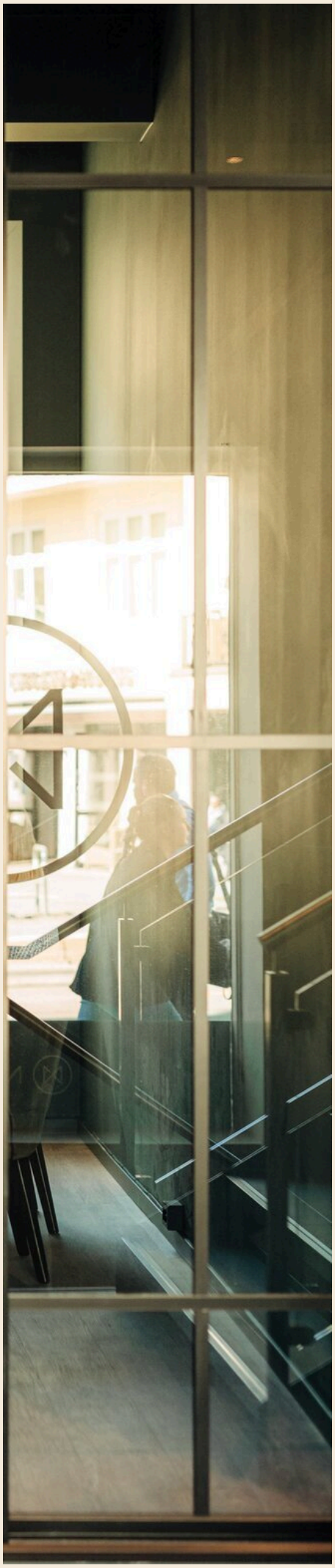
Byggekontrollør

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0286/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørkedalsveien 15B 0369 OSLO
Matrikkel: Gnr 37, bnr 238 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Ida Basilier

Sjef for backoffice/ Kvalitet /Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.basilier@nordvikbolig.no
412 27 415

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: