



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 581  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VOLVAT BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 26.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 457 345	3 451 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 457 345</b>	<b>3 451 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 519 541	1 947 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 622 231</b>	<b>2 050 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>835 114</b>	<b>1 401 034</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 990	10 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 990</b>	<b>10 995</b>
Annen finanskostnad		354 459	672 817
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>354 459</b>	<b>672 817</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-348 469</b>	<b>-661 822</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		486 645	739 212
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		27 462 286	27 462 286
Sum varige driftsmidler		27 462 286	27 462 286
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 462 286	27 462 286
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 853	77 728
Sum fordringer		85 853	77 728
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 520 329	1 722 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 520 329	1 722 714
Sum omløpsmidler		1 606 182	1 800 442
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 068 469</b>	<b>29 262 728</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		24 300	24 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 300</b>	<b>24 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 242 846	6 756 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 242 846</b>	<b>6 756 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 267 146</b>	<b>6 780 501</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 254 900	16 960 162
Øvrig langsiktig gjeld		5 333 183	5 333 183
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 588 083</b>	<b>22 293 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 588 083</b>	<b>22 293 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 581	2 648
Leverandørgjeld		134 622	100 114
Annen kortsiktig gjeld		77 037	86 120
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>213 240</b>	<b>188 882</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 801 323</b>	<b>22 482 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 068 469</b>	<b>29 262 728</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446492

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 665 581  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VOLVAT BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Lea  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 953 665 581  
VOLVAT BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 457 345	3 451 351
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 457 345</b>	<b>3 451 351</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 519 541	1 947 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 622 231</b>	<b>2 050 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>835 114</b>	<b>1 401 034</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 990	10 995
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 990</b>	<b>10 995</b>
Annen finanskostnad		354 459	672 817
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>354 459</b>	<b>672 817</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-348 469</b>	<b>-661 822</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		486 645	739 212
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>



Organisasjonsnr: 953 665 581  
VOLVAT BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 27 462 286 27 462 286  
Sum varige driftsmidler 27 462 286 27 462 286

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 27 462 286 27 462 286

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 85 853 77 728  
Sum fordringer 85 853 77 728

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 520 329 1 722 714  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 520 329 1 722 714

Sum omløpsmidler 1 606 182 1 800 442

**SUM EIENDELER** 29 068 469 29 262 728

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 24 300 24 300  
Sum innskutt egenkapital 24 300 24 300

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 7 242 846 6 756 201



Sum opptjent egenkapital	7 242 846	6 756 201
Sum egenkapital	7 267 146	6 780 501
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 254 900	16 960 162
Øvrig langsiktig gjeld	5 333 183	5 333 183
Sum annen langsiktig gjeld	21 588 083	22 293 345
Sum langsiktig gjeld	21 588 083	22 293 345
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 581	2 648
Leverandørgjeld	134 622	100 114
Annen kortsiktig gjeld	77 037	86 120
Sum kortsiktig gjeld	213 240	188 882
Sum gjeld	21 801 323	22 482 227
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>29 068 469</b>	<b>29 262 728</b>



Organisasjonsnr: 953 665 581  
VOLVAT BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Volvat Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Volvat Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 06:00 og lukker 28. mai kl. 06:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5464>

Det holdes også et frivillig møte 25. mai kl. 17:30, Teams .

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. FORELØPIG VEDLIKEHOLDSPLAN FOR VOLVAT BORETTSLAG
6. UTSKIFTNING AV LEILIGHETSDØRER SOM IKKE TILFREDSSTILLER DAGENS BRANNKRAV
7. BRUKSENDRING AV ANDEL 80, 55, 66 OG 42
8. FASADEENDRING ANDEL 80, 55 OG 42
9. ENDRING AV INTERNETT OG KABELPAKKE
10. REVIDERTE HUSORDENSREGLER
11. ETABLERING AV BALKONGER TIL ANDEL 34 OG 46
12. ENDRING AV STYREHONORAR
13. HÅNDHEVING AV PARKERINGSREGLENE I REGI AV P-SERVICE
14. REGLER FOR BEBOER- OG GJESTEPARKERINGSBEVIS
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Volvat Borettslag**

Espen Andreas Eskås

Cecilie Ann Jenssen

Cathrine Knudsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godkjenning av møteinnkallingen

Til info vil det bli avholdt ekstraordinært årsmøte på teams den 1.juni klokken 18:00-19:00 for sak om lademuligheter for el-bil. Innkalling vil bli sendt i god tid før dette.

**Forslag til vedtak**

Godkjent



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det skal velges 2 protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Cathrine Knudsen og Jan Bøler signerer protokoll.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport Volvat med revberetning.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Andreas Eskås	Sørkedalsveien 15 B
Styremedlem	Cecilie Ann Jenssen	Sørkedalsveien 23 A
Styremedlem	Cathrine Knudsen	Sørkedalsveien 15 A
Varamedlem	Christian Løfqvist	Sørkedalsveien 21 A

### Valgkomiteen

Jan B Bøler	Sørkedalsveien 17 A
Inger Maurseth	Sørkedalsveien 15 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Volvat Borettslag

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Volvat Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953665581, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Sørkedalsvn 15 A Bnr.238  
Sørkedalsvn 15 B Bnr.238  
Sørkedalsvn 17 A Bnr.237  
Sørkedalsvn 17 B Bnr.237  
Sørkedalsvn 21 A Bnr.234  
Sørkedalsvn 21 B Bnr.234  
Sørkedalsvn 21 C Bnr.239  
Sørkedalsvn 23 A Bnr.232  
Sørkedalsvn 23 B Bnr.232

Gårds- og bruksnummer :

37 232 234 237 238 239

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Volvat Borettslag har ingen ansatte.





## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Det har i 2020 vært mange og omfattende saker og dette igjen har skapt omfattende behov for møter/befaringer/oppfølginger på dagtid for styrets medlemmer. Coronapandemien krevde også ekstra informasjon til beboere i første kvartal 2020 sammen med de utfordringer Borettslaget opplevde rundt parkeringssituasjonen første halvår i 2020.

- 6 x vernerunde loft/kjeller, utarbeidet informasjonsskriv over hensatte gjenstander (HMS)
- Rebefaring med nytt blikkenslagerfirma, kontrahert arbeider tak og fulgt opp med ytterligere befaringer/møter med utførende selskap. Det ble underveis avdekket forhold som krevde ytterligere tilleggsbestilling og oppfølging. Ivarettatt Borettslagets byggherrerolle mot kontrakt (HMS)
- Omfattende sak om ikke godkjente bruksenheter/fasadeendring i hhv 21 og 23. (4 andeler)  
I denne forbindelse innhentet tilbud, kontrahert og fulgt opp arkitekt og brannteknisk rådgivning gjennom møter/befaringer. Dialog med OBOS Jur. Avdeling og Forvaltning.
- Oppfølging av endrede gebyrer fra VAV (vann og avløpsetaten)
- Oppfølging av feil i matrikkel
- Befaring og inngått avtale om utbedring av blandebatterier/rør i vaskerier i nr. 17 og 23
- Oppfølging av elektriske problemer i 21 og 23 (kjeller)
- Deltatt på befaringer med nytt renholdsfirm, oppsigelse av nytt renholdsfirm og inngått avtale med nytt firm
- Ytterligere oppgradering utearealer med ny beplanting
- Innkjøp tujaer, jord, dekkflis og stauder
- Deltatt på befaringer med COOR Eiendomsdrift (drift)
- Befaring, innhentet anbud og kontrahert firm for nødvendig vedlikehold og trimming av trær på området. Fulgt opp at arbeidet ble utført iht. kontrakt.
- 4 forsikringssaker fulgt opp mot andelseiere og forsikringsselskap
- Bistått verge som ivaretar forpliktelser for andelseier





- Bistått dødsbo med relevant informasjon
- Stort antall eierskifter (15 stykk) – arbeidsbelastningen øker med antallet og mange henvendelser fra meglere ved salg
- Oppfølging parkeringsselskap
- Oppfølging utleie av garasjer (både oppsigelser og nye leieforhold)
- Utarbeidet reviderte parkeringsbestemmelser gjeldene fra 1.1.2021
- Kontinuerlig utlevering av beboerbevis og gjesteparkeringslapper
- Oppdatert Vibbo.no og Styrerrommet.no
- Arrangert 2 x dugnad
- Montert juletrebelysning
- Henvendelser til styret og oppfølging





## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 457 345.

Dette er kr 279 655 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere enn inntjening på felleskostnader enn budsjettet. Her har det høsten 2020 blitt lagt inn en overbudsjettering da forrige rådgiver har sett for seg at felleskostnadene økes. Differansen fra reelt og budsjett i denne post er knyttet til dette.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 622 231.

Dette er kr 155 300 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 486 645 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 392 942 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 671 000 til større vedlikehold som omfatter drift og vedlikehold av bygninger, samt foreløpige kjente oppgraderinger som følge av sak bruksendring fire andeler.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 43 521 til kr: 208 420. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Volvat Borettslag.

### Lån

Volvat Borettslag har lån i OBOS-banken. Flytende rente pålydende 1,78% (eff.1,8%) med restløpetid på 282 terminer med månedlig forfall.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Volvat Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Volvat Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



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

#### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: Y0JCC-MDDWL-GL3EN-EB3PA-10B70-FNPQS



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 611 559</b>	<b>1 367 705</b>	<b>1 611 559</b>	<b>1 392 942</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	486 645	739 212	959 469	889 869
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	17 120 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-705 262	-17 615 358	-481 000	-719 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-218 617</b>	<b>243 854</b>	<b>478 469</b>	<b>170 869</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 392 942</b>	<b>1 611 560</b>	<b>2 090 028</b>	<b>1 563 811</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 606 182	1 800 442
Kortsiktig gjeld	-213 240	-188 882
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 392 942</b>	<b>1 611 560</b>

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





## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 448 776	3 448 776	3 737 000	3 737 000
Andre inntekter	3	8 569	2 575	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 457 345</b>	<b>3 451 351</b>	<b>3 737 000</b>	<b>3 737 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-12 338	-8 664	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-132 090	-128 368	-134 200	-134 200
Konsulenthonorar	7	-144 399	-615	-25 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-899 713	-561 223	-870 500	-671 000
Forsikringer		-161 110	-142 816	-148 000	-173 200
Kommunale avgifter	9	-491 795	-434 748	-471 800	-497 300
Garasjer	10	254 520	253 251	0	0
Energi/fyring		-75 325	-113 970	-137 341	-137 341
TV-anlegg/bredbånd		-293 280	-292 063	-340 000	-298 000
Andre driftskostnader	11	-564 011	-518 413	-538 000	-512 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 622 231</b>	<b>-2 050 317</b>	<b>-2 777 531</b>	<b>-2 561 131</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>835 114</b>	<b>1 401 034</b>	<b>959 469</b>	<b>1 175 869</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 990	10 995	0	0
Finanskostnader	13	-354 459	-672 817	0	-286 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-348 469</b>	<b>-661 822</b>	<b>0</b>	<b>-286 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>486 645</b>	<b>739 212</b>	<b>959 469</b>	<b>889 869</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		486 645	739 212		





## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	24 166 812	24 166 812
Tomt		3 295 474	3 295 474
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 462 286</b>	<b>27 462 286</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 285	4 408
Forskuddsbetalte kostnader		74 568	73 320
Driftskonto OBOS-banken		397 801	605 565
Sparekonto OBOS-banken		1 122 528	1 117 148
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 606 182</b>	<b>1 800 442</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 068 469</b>	<b>29 262 728</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 81 * 300		24 300	24 300
Opptjent egenkapital		7 242 846	6 756 201
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 267 146</b>	<b>6 780 501</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 254 900	16 960 162
Borettsinnskudd	16	5 333 183	5 333 183
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 588 083</b>	<b>22 293 345</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 839	17 922
Leverandørgjeld		134 622	100 114
Påløpte renter		1 581	2 648
Garasjeregnskap	17	66 198	68 198
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>213 240</b>	<b>188 882</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 068 469</b>	<b>29 262 728</b>
Pantstillelse	18	22 453 183	22 453 183
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2021

Styret i Volvat Borettslag

Espen Andreas Eskås/s/

Cecilie Ann Jenssen/s/

Cathrine Knudsen/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.

**INNETEKTER**

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	3 448 776
Garasje	288 000
Overført garasjeregnskap	26 000
Garasjeleie	-26 000
Overført garasjeregnskap	-288 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 448 776</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	8 569
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>8 569</b>



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 338.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 531
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-529
4B Arkitekter	-127 339
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-144 399</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-660 342
- Vedlikehold tak	
- Nytt låsesystem	
- Øvrig drift og vedlikehold	
Drift/vedlikehold VVS	-48 384
Drift/vedlikehold elektro	-7 955
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-131 311
- Vårfeiing	
- Sommervedlikehold (vanning/luking utført av Coor)	
- Beskjæring av trær og busker	
- Øvrig drift & vedlikehold	
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 539
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 669
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-32 450
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 519
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 045
Kostnader dugnader	-1 499
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-899 713</b>

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





13

Volvat Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-330 854
Feieavgift	-14 255
Renovasjonsavgift	-146 686
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-491 795</b>

---



**NOTE: 10****GARASJER**

Leie	262 000
Forsikring	-3 789
Administrasjon	-1 462
Elektrisk energi	-2 229
<b>SUM GARASJER</b>	<b>254 520</b>

---

<b>SUM GARASJER</b>	<b>254 520</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 766
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 344
Vaktmestertjenester	-219 110
Renhold ved firmaer	-156 519
Snørydding	-74 393
Gressklipping	-23 554
Andre kontorkostnader	-4 295
Porto	-1 121
Bank- og kortgebyr	-3 625
Velferdskostnader	-284
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-564 011</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 380
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	297
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 990</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-354 459
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-354 459</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Saldo 1.1 1952	27 462 286
Tomteverdi - 12% av kostpris	-3 295 474
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 166 812</b>

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-17 120 000
Nedbetalt tidligere	159 838
Nedbetalt i år	705 262
	<b>-16 254 900</b>

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -16 254 900****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -5 333 183

**SUM BORETTSINNSKUDD -5 333 183****NOTE: 17****GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold -66 198

**SUM GARASJEREGNSKAP -66 198****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 333 183
Pantelån	16 254 900
<b>TOTALT</b>	<b>21 588 083</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 166 812
Tomt	3 295 474
<b>TOTALT</b>	<b>27 462 286</b>





## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styrets e-post er [volvat.borettslag@gmail.com](mailto:volvat.borettslag@gmail.com)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Volvat Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser. Garasjeplasser kan leies og beboere som ønsker å leie plass henvender seg til styret. For mer informasjon om parkering i Volvat Borettslag, se parkeringsbestemmelsene

### Vaskeri

Alle blokkene har eget fellesvaskeri i kjelleren. Disse skal brukes i henhold til gjeldende regler.

### Badstue

Borettslaget har to badstuer (i nr. 21 og 23) som kan benyttes av alle beboere.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1349894. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vi vil minne om at det er beboers/eiers ansvar å se til at der finnes både brannvarsler og brannslukker inne i boenheten, at disse holdes vedlike, og at de skiftes ut etter behov. Utover dette har styret opprettet årlig internkontroll av alle fellesarealer samt utearealet som gjennomføres av styret (april/mai)

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Volvat Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Vedlikehold Tak 15,17, 21 og 23: <ul style="list-style-type: none"><li>- Utbedret og skiftet løse/skadde takstein (150 stk)</li><li>- Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft</li><li>- Utbedret pipebeslag og pipehatter</li></ul> Vedlikehold Tak 21 c <ul style="list-style-type: none"><li>- Renset tak for mose og høytrykkspylt.</li><li>- Utbedret deler av tak med nytt undertak/sløyfer og lekter</li></ul> 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 med 10 års batteritid i fellesarealer skiftet av Firesafe AS Badstue i nr. 23 pusset opp Skiftet oppgangsbelysning til LED Oppgradert uteområder med beplating, trær, sittegrupper, Lekeområder og grill
2018	Skiftet dør til vaktmesterbod. Merket alle stoppekraner
2017	Utvendige sensorlamper skiftet til LED Kontroll av alle stoppekraner til alle bygningene.
2016	Reparert adkomst vei til garasjer i samarbeid med Sporveien Skiftet ut branndører og branntettet Alle vinduer/verandadører malt utvendig. Bygning 21 C er malt.
2015	Rehabilitering av drenerør i bakken rundt 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 Nye avfallsbrønner Spyling og videosjekk av 18 nedløp og trasèspeiling av rør og kummer 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 Oppgangene i nr 15 og 23 pusset opp 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 Elektrisk anlegg i alle leiligheter er kontrollert. Styreref. 12.02.06.
2003	Rehabilitering av fasade og balkonger. Omlegging av membran takterrasser i 23a/b og 21 a/b





Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-.



Sak 5

## **FORELØPIG VEDLIKEHOLDSPLAN FOR VOLVAT BORETTSLAG**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet en foreløpig vedlikeholdsplan for Volvat Borettslag.

Dette for bedre å kunne planlegge nødvendig vedlikehold og rehabilitering både på kort og langsikt. Tiltak som styret ikke, har fullmakt til å iverksette jmf. vedtektene §8-3 vil bli forelagt generalforsamling på ordinære årsmøter eller ved evt. ekstraordinær generalforsamling

### **Styrets innstilling**

Kun til orientering

### **Forslag til vedtak**

Kun til orientering

### **Vedlegg**

1. SAK 1 Innkommet sak til årsmøte våren 2021 Vedlikeholdsplan.pdf



# FORELØPIG VEDLIKEHOLDSPLAN FOR VOLVAT BORETTSLAG

Mars 2021





## **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 leiligheter.

Bygningene ble oppført i 1950-52.

Tomten er eiet og har en tomtestørrelse på 2422 m<sup>2</sup>.

Eiendommen har gnr. 37 og bnr. 232, 234, 237, 238, 239 i Oslo kommune.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 953665581.

Informasjon hentet fra vedlikeholdsnøkkel 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 tilleggisolert og kledd med tømmermannskledning.

77 av 81 leiligheter i blokkene har utgang til egen balkong/terrasse.

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**

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 drenerør i bakken rundt 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 (2020/2021) har foreløpig kartlagt følgende:**

	FORHOLD	BYGNINGSKATEGORI	PLAN FOR UTBEDRING	KOSTNAD (ESTIMAT) INKL. MVA
1	Brannette søppelnedkast og søppelrom i underkant	Brannkrav	Utført 2021	
2	Utskiftning av dører til sykkelom i 21 og 23 /Tavlerom (15a/b) (6 stk)	Brannkrav	Iverksatt 2021	160 000
3	Utskiftning av leilighetsdører som ikke tilfredstiller dagens brannkrav	Brannkrav	2021	Ansvar andelseier
4	Etablere rekkverk 4 takterrasser	Mulig myndighetskrav	2021	150 000
5	Ubedre malerarbeide U og 1 etasje (3 oppganger 23a, b og 15b)	Vedlikehold og fare for følgeskader	Iverksatt 2021	50 000
6	Ubedring beslag/puss balkonger 21/23	Rehabilitering	Oppstart 2021/2022	17 000 pr. balkong
7	Heldekkende pipebeslag 21 c (to pipor)	Vedlikehold	2022/2023	30 000
8	Sollør bad	Rehabilitering	Må kartlegges	Må kartlegges
9	Rørlegg kjeller (4 blokker) Hele rørstrekk og ventiler/kraner Kun ventiler og kraner	Rehabilitering	Må kartlegges ytterligere Må kartlegges ytterligere	500 000 - 600 000 200 000
10	Skifte tak 15, 17, 21 og 23	Rehabilitering	5 - 10 år	Tilbud innhentet mars 2021 kr: 6 400 000 inkl.mva for 4 blokker
11	Rehabilitering fasade 4 blokker	Rehabilitering	Innhente tilbud i 2030	Dagens prisnivå ca 4 millioner
12	Male utvendig kledning 21 c	Vedlikehold	2025/2026	100 000 - 150 000

**Brannette søppelnedkast og søppelrom i underkant**

**Bakgrunn:** Brannkrav

Etablere rockwool brannplate til åpning (32 stk), lime rundt plate med brannmasse og lime lukene med brannmasse.

I søppelrom tilpasse brannplate til åpning (8 stk) og lime med brannmasse.

**Antatt kostnad:** Totalt 70 000,- inkl. mva

**Status:** UTFØRT

**Utskiftning av dører til sykkelom i 21 og 23 /Tavlerom (15a/b) (6 stk)**

**Bakgrunn** Tilfredstille dagens krav til branndører

**Antatt kostnad:** Totalt: 160 000,- inkl. mva

**Status:** Bestilt og forventet utført Q2 2021

**Utskiftning av leilighetsdører som ikke tilfredstiller dagens brannkrav**

**Bakgrunn:** Brannkrav

**Antatt kostnad:** Ikke kartlagt

**Status:** Styret har foretatt kartlegging av dører og de aller fleste tilfredstiller dagens EI30 krav. I 2010 ble det utført i regi av Borettslaget fellesbestilling av dører og hvor hver enkelt betalte dør selv. Flere av andeler som ikke benyttet seg av dette tilbudet i 2010 har i etterkant skiftet dør selv for egen regning.

Borettslaget vil innhente tilbud høsten 2021 på dører for de andeler hvor dører ikke tilfredstiller brannkrav og som må bekostes av hver enkelt.

Alternativ kan de andeler som ikke har tilfredsstillende dør innhente tilbud og foreta utskiftning selv.

**Etablere rekkverk 4 takterrasser**

**Bakgrunn:** Mulig myndighetskrav og forutsetning for bruksendring av fire andeler

**Antatt kostnad:** Totalt 150 000,- inkl. mva

**Status:** Avventer svar fra PBE om dette vil være et krav ifrb. med bruksendring 4 andeler. Tilbud er innhentet



## **Utbedre malerarbeide U og 1 etasje (3 oppganger 23a, b og 15b)**

**Bakgrunn:** Dårlig utført arbeide i 2009 og gir følgeskader hvis ikke utbedres.

**Antatt kostnad:** Totalt 50 000,- inkl. mva

**Status:** Bestilt og forventet utført Q2 2021

## **Skade på puss og løs maling beslag balkonger**

**Arsak 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 diffusjonsåpen puss, påføre to strøk diffusjonsåpen maling, montere finerplate med papp over. Nytt beslag og remontere glass.

**Antatt kostnad:**

Ca 17 000,- inkl. mva pr. balkong inkl. arbeider og materialer forutsatt alle utført samtidig.

Ca 20 – 25 000 inkl. mva ved grupper på 6 om gangen

**Status:** Under vurdering om 6 balkonger i nr. 21 bør gjennomføres utført i 2021 pga skadeomfang.

## **Skifte tak på 15,17, 21 og 23**

**Bakgrunn:** Vedlikehold utført i 2020 bidrar til at dette arbeidet kan utsettes, men på sikt (5-10 år frem i tid) må alle takene skiftes ut. Antatt levetid på tak er fra 40 – 60 år.

**Status:** Styret har innhentet foreløpig tilbud for å et estimat for vedlikeholds behovet fremover.

Kr: 6 400 000,- inkl mva for 4 blokker

## **Heldekkende pipebeslag 21 c (to piper)**

**Bakgrunn:** Forebyggende mot fukt

**Antatt kostnad:** Totalt ca kr: 30 000,- inkl. mva

**Status:** Styret må innhente tilbud

## **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

**Status:** Styret innhenter tilbud i 2025/2026

## **Soilrør bad**

**Bakgrunn:** Antatt levetid på soilrør fra 1950 er ca 70 år, men dette avhenger av materialer og konstruksjonsmetoder som har blitt benyttet. Forebygge lekkasjer.

**Antatt kostnad: ?**



**Status:** Styret har gått igjennom årsmøteprotokoller og har funnet i protokoll fra 2004 følgende:

*Det er foretatt en spyling og kontroll av soilrør relatert til badene i alle enheter. Det ble konstatert at disse rørene ennå har ca. 20 års levetid.*

Styret bør i 2022 engasjere firma for kartlegging av soilrør bad og tilstand for videre vurdering av tiltak.

#### **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.

Det ble i 2017 gitt et foreløpig prisoverslag på hhv.

Bytte av helstrekket (rør inkl. stengeventiler) 4 blokker kr: 600 000,- inkl. mva

Bytte av kun stengeventiler/kraner 4 blokker kr: 200 000,- inkl. mva

**Status:** Styret bør i perioden 2021/2022 innhente nye tilstandsrapport og pristilbud.

#### **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.

Styret,  
Mars 2021



Sak 6

## **UTSKIFTNING AV LEILIGHETSDØRER SOM IKKE TILFREDSSTILLER DAGENS BRANNKRAV**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Brannkrav

Antatt kostnad: Ikke kartlagt

Status: Styret har foretatt kartlegging av dører og de aller fleste tilfredsstillende dagens EI30 krav.

En del av dørene i borettslaget ble byttet ut for ca. 10 år siden. Det ble da foretatt en felles bestilling fra borettslagets side, og den enkelte andelseier ble fakturert direkte for kostnaden for utskifting av døren. Flere av andelene som ikke benyttet seg av dette tilbudet i 2010 har i etterkant skiftet dør selv også for egen regning.

Vår kartlegging viser at det fortsatt er ca 15 andeler (mangler fortsatt svar fra enkelte) som ikke har tilfredsstillende ytterdør.

For å tilfredsstillere brann sikkerheten og ved at hver enkelt andelseier har ansvar for utskifting av inngangsdør har styret besluttet at som ikke allerede har dører med tilstrekkelig brannmotstand må skifte ut sine inngangsdører.

Borettslaget vil innhente tilbud høsten 2021 på dører for andeler som ikke tilfredsstillende brannkrav.

Det vil nå bli gjort en felles bestilling og iht. tidligere praksis vil den enkelte andelseier bli fakturert for kostnaden. Andelseiere som ikke har anledning til å betale hele kostnaden for døren i én omgang, vil få anledning til å dele opp kostnaden ved at den legges til de månedlige felleskostnadene en periode.

Alternativ kan andelseier selv ivareta utskifting, men dokumentasjon på brannklassifisering dør må sendes styret.

Styret vil tilskrive hver enkelt andelseier som ikke har tilfredsstillingen ytterdør om de ønsker å innhente tilbud selv eller være del av fellesbestilling.

### **Styrets innstilling**

Styret er forslagstiller

### **Forslag til vedtak**

Til orientering



Sak 7

**BRUKSENDRING AV ANDEL 80, 55, 66 OG 42**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styret er forslagstiller

**Forslag til vedtak**

Til orientering

**Vedlegg**

1. SAK 3 Innkommet sak til årsmøte våren 2021 Bruksendring andeler.pdf



## **FORSLAG FREMMET AV:**

Styret

### **SAK 3: BRUKSENDRING AV ANDEL 80, 55, 66 OG 42**

Som kjent er borettslaget i gang med en pågående sak om bruksendring knyttet til fire av borettslagets arealer/andeler. Det søkes om bruksendringer for å få alle arealer som skal benyttes til beboelse til å være rubrisert som slike arealer også hos kommunen.

Forholdet ble oppdaget ved at borettslaget mottok orientering fra PBE om at de hadde oppdatert opplysninger i matrikkelen for hhv Sørkedalsveien 15,17,21 og 23 og i den forbindelse ble det oppdaget avvik både i areal, antall bruksenheter, feilregistrering i folkeregisteret av H0 nr m.v.

Parallelt med dette ble andel 42 lagt ut for salg og Borettslaget ble gjort oppmerksom av megler at andelen ikke var godkjent som bruksenhet. På bakgrunn av dette ble det da oppdaget at også 3 andre andeler i borettslaget er knyttet til bruksenheter som ikke er godkjente som boliger av Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune (80,55 og 66). Byggemeldingene fra 1946 viser at hver oppgang har fellesrom med utgang til takterrasse og det er dette arealet som på et senere tidspunkt har blitt endret til boligareal. Vi har fått informasjon fra eldre beboere i Borettslaget at det ble etablert hybler under den perioden hvor Sørkedalsveien 15 – 23 var funksjonærboliger for Holmenkollbanen AS (Oslo Sporveier).

Sannsynlig har endringen fra fellesareal til boligareal skjedd i forbindelse med hyblene og i perioden mellom 1970 – 1980 uten at styret kan verifisere dette 100 %.

Bruksendring ble heller ikke oppdaget når Borettslaget ble stiftet i 1989/90.

I 2001 ble andel 55 og 56 sammenslått av daværende eier uten at forholdet da heller ble oppdaget at deler av andelen ikke var godkjent som bolig, men kun fellesareal.

Det har også blitt avdekket at det har skjedd tiltak på et senere tidspunkt i to av leilighetene som har medført endret fasadeuttrykk, tiltakene var ikke nabovarslet iht. plan- og bygningsloven og/eller godkjent av borettslaget på generalforsamling. Se egen sak om fasadeendring.

Styret har engasjert OBOS Eiendomsavdeling og OBOS Juridiske avdelingen til å bistå borettslaget. I tillegg har vi engasjert arkitektfirma 4B som ansvarlig søker for prosess mot Plan- og Bygningsetaten, samt Firesafe AS som brannteknisk rådgiver.

Dette er en særdeles krevende sak med høy kompleksitet for styret og anslått tidsbruk til møter, befarung og innhenting av tilbud m.v for styremedlem som har vært ansvarlig for oppfølging av saken er foreløpig 70 timer.

Det har ikke kommet merknader fra omkringliggende eiendommer ved nabovarsling. Arkitekt har ferdigstilt endringssøknad og denne er sendt Plan- og Bygningsetaten 6.april 2021.

Redegjørelse om hva det søkes dispensasjon fra:

I henhold til PBE §31-2 skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med lovbestemmelser. Kommunen kan imidlertid gi

tillatelse til bruksendring «når det ikke er mulig å tilpasse bygningen til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader,». Flere av de tekniske kravene vil føre til uforholdsmessige kostnader for Borettslaget, og det søkes derfor om dispensasjon. Ifølge PBL §19-2 kan kommunen gi varig dispensasjon når «fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». På bakgrunn av overnevnte lovhjemler søkes det om dispensasjon fra følgende bestemmelser i teknisk forskrift, TEK 17:

#### Kapittel 1-10

Bestemmelsene gjelder bygninger som ikke er oppført. Ettersom søknaden gjelder endret bruk i en eksisterende bygning, er krav til utførelse og omgivelser ivare tatt i henhold til de bestemmelsene som gjaldt da bygningene ble oppført.

#### Kapittel 11 Sikkerhet ved brann

Oppsummert er det slik at bruksendringen ikke vil endre arealets status eller samlet risikonivå i bygget.

Det ble innvilget dispensasjon datert 3/10/1946 for å tillate at en av rømningsveiene fra boligene var via balkong og brannvesenets stiger. De 4 leilighetene i 4. etasje har alle direkte utgang til takterrasse og er tilgjengelige for brannvesenets stiger. Brannrådgiver konkluderer derfor med at bruksendringen ikke vil ha innvirkning på forhold som angår personsikkerhet, bygningssikkerhet eller sikkerheten for brannvesenets innsats ved et eventuelt branntilløp.

#### Kapittel 12 Planløsning og bygningsdeler i byggverk

§12-1, §12-2 og §12-3 Krav til universell utforming, tilgjengelig boenhet og heis. Bygningene har ikke heis, og trapperommet har ikke plass til heissjakt. De «nye» leilighetene i 4. etasje egner seg derfor ikke som boliger for bevegelseshemmede, og samtlige beboere har vært klar over begrensningen ved kjøp av andelen. Heis vil kreve kostbare byggarbeider med tilbygg og innvendig ombygging. Følgelig vil det være urimelig å pålegge borettslaget kostnader til ombygging og tilbygg. Med samme begrunnelse søkes det om dispensasjon fra krav til rom om tilgjengelighet for rullestol, samt tilhørende krav til trinnfri adkomst til bad, dusjnisje og takterrasse.

#### Kapittel 13 Inneklima og helse

Boligblokkene ble bygget i en periode uten krav til inneklima og helse. Balansert ventilasjon vil føre til en total ombygging i alle etasjer, og kostnadene vil bli urimelig store for borettslaget. Det samme gjelder tiltak mot eventuell utendørs støy. I 1950 var det heller ikke krav til lydreduksjon mellom leiligheter, og lydforbedring av eksisterende vegger og dekker vil være uforholdsmessig kostbart for eierne av de 4 leilighetene.

Dagslys er som nevnt uvanlig godt, og leilighetene har åpent lysinnfall med fritt utsyn.

Dagslysberegning er derfor ikke utført.

#### Kapittel 14 Energi

Boligblokkene ble bygget i en periode uten krav til forsvarlig energibruk. Tre av leilighetene er kun 27,5m<sup>2</sup> og innvendig etterisolering vil redusere leilighetenes areal og funksjon til et uakseptabelt nivå. Ulempene ved energikravets konsekvenser derfor større enn fordelene. Utbedringen vil i tillegg bli svært kostbar.



## Kapittel 15 Installasjoner og anlegg

Det er krav om heis i bygninger med 3 etasjer eller flere som har boenhet. Krav om heis utløser også krav om heldekkende sprinkleranlegg. Som nevnt under kapittel 12 har ikke boligblokkene heis, og det vil kreve uforholdsmessige kostbare byggearbeider for å bygge om blokkene for å få plass til heis. Ved godkjenning av søknad om dispensasjon fra krav til heis bortfaller også kravet til heldekkende sprinkleranlegg.

Styret har ikke den fulle oversikt over hvilke krav til utbedring av tiltak som følge av godkjent bruksendring vi vil få, men vi antar at det vil bli stilt krav til etablering av rekkverk i forskriftsmessig høyde på takterrassene. Det er innhentet foreløpig tilbud pålydende kr: 150 000,- eks mva.

Kostnader til arkitekt, juridisk bistand, brannrådgiver m.v. er foreløpig kr: 350 000,-  
Brannkrav til dører sykkelrom og branntetting av nedkastsøppel i nr 21/23 a og b  
kr: 180 000,-

I tillegg kommer gebyrer hos Plan- og Bygningsetaten (PBE), samt krav til utbedring av tiltak som følge av bruksendring.

Vi anslår at saken foreløpig er beregnet å koste Borettslaget kr: 700 000,-, men avhenger av hvilke krav PBE vil komme med.

Denne saken har dessverre bidratt til svekket likviditet i Borettslaget og går på bekostning av annet nødvendig vedlikehold.

### **STYRETS INNSTILLING:**

Styret er forslagstiller

### **FORSLAG TIL VEDTAK:**

Til orientering

Sak 8

## **FASADEENDRING ANDEL 80, 55 OG 42**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som kjent er borettslaget i gang med en pågående sak om bruksendring knyttet til noen av borettslagets arealer/andeler. Det søkes om bruksendringer for å få alle arealer som skal benyttes til beboelse til å være rubrisert som slike arealer også hos kommunen.

I den forbindelse er det avdekket at det er foretatt endringer i borettslagets fasader enkelte steder, det er i to andeler (80 og 55) satt inn ekstra vinduer uten (styret har ikke kunnet finne dokumentasjon) at det i sin tid har blitt godkjent av daværende styret/generalforsamling. Endringene er til dels gjort langt tilbake i tid (11 – 14 år) og innsetting av nye vinduer er bekostet av andelseiere. En av andelene har hatt 3 eierskifter siden endring, mens den andre har foretatt endringen selv.

Slik styret ser det grunnet aldershistorikk, innebærer ikke disse endringene ombygginger, påbygginger osv. som begrunner at generalforsamlingen godkjenner dem med 2/3 flertall.

Det er likevel ønskelig at generalforsamlingen fatter et vedtak om saken, og styrets innstilling er at de omtalte endringene godkjennes.

Nabovarsel iht. Plan- og bygningsloven er sendt fra vår arkitekt som ansvarlig søker (4B)10. mars.d.å og det er ikke mottatt merknader fra omkringliggende eiendommer)

Hvorvidt Plan- og Bygningsetaten godkjenner tiltaket og med evt. krav vet Borettslaget ikke før søknaden er behandlet.

Etter styrets oppfatning er det riktig at de andelene det er gjort endringer i bærer kostnadene forbundet med kommunens behandling av saken (fasadeendring), og kostnadene forbundet med borettslagets bruk av arkitekt ifm. søknadene. Også dette under henvisning til at disse kostnadene bør fordeles blant de som har nytten av endringene.

Eventuelle krav satt av Plan- og Bygningsetaten knyttet til fasadeendring anser styret er riktig at andelene som har nytte av endringen bærer.

Dette er en spesiell sak og det er ikke Borettslaget og/eller styret sitt ansvar å bistå eller ivareta prosess knyttet til fasadeendringer/ombygginger initiert av andelseiere. Heller ikke er det Borettslaget sitt ansvar å bære kostnader til denne type prosesser.

Styret har måttet bruke uforholdsmessig mye tid på denne saken og presiserer at alle må forholde seg til Borettslagets vedtekter.

I forbindelse med at det ble avdekket allerede utført fasadeendring anså styret det riktig at også øvrige andeler (66 og 42) fikk tilbud om de ønsket for egen regning tilsvarende fasadeendring som andel 80 og 55. Forutsetning var at de dekket alle kostander knyttet til arkitekt for nødvendig underlag til søknaden og bærer alle kostnader knyttet til utførelse av tiltaket.



Andel 66 ønsket ikke endring.

Andel 42 ønsket å sette inn ekstra vinduer. Utgifter knyttet til underlag/dokumentasjon for fasadeendring og plantegning til nabovarsel/søknad er i sin helhet dekket av andelseier 42 (kr: 8 869,- 5 ½ t Arkitektkostnad inkl. mva)

### **Styrets innstilling**

Styret er forslagstiller

### **Forslag til vedtak 1**

Omtalte fasadeendringer for andel 80,55 og 42 beskrevet ovenfor godkjennes med forbehold om godkjenning hos Plan- og Bygningsetaten.

### **Forslag til vedtak 2**

De andelene det er gjort endringer i bærer kostnadene forbundet med kommunens behandling av saken (fasadeendring), og kostnadene forbundet med borettslagets bruk av arkitekt ifm. søknadene. Andel 42 har allerede betalt sin andel (5 ½ t hvorav 2 timer var knyttet til plantegning).

Andel 80 og 55 betaler for kostnadene knyttet til fasadeendring for sin andel estimert til 3 ½ t pr. andel basert på tidsbruk andel 42. (kr: 4827 inkl. mva pr. andel).

Sak 9

## **ENDRING AV INTERNETT OG KABELPAKKE**

**Forslag fremmet av:** Frida Rekev, andel 57

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ønsker at Volvat Borettslag kartlegger interesse blant beboerne for endring i pakken som tilbys i felleskostnadene fra Telia. Er det interesse for å inkludere internett med høyere og bedre hastighet til fordel for dagens kombinerte pakke med TV-kanaler og internett? Strømmetjenester er i stor frammarsj, og erstatter i større og større grad lineær-TV, det kan derfor være fint å kartlegge hvorvidt tiden er moden for å se på en annerledes løsning for andelseierne også i Volvat brl.

Å strøme betyr at man ser på TV over internett, enten via en hjemmeside eller via en app (som for eksempel NRK nett-TV eller TV2 Sumo, Netflix osv). Via strømmetjenesten velger man et spesifikt program fra spilleren til å se på, man kan også se direkte på en valgt kanal. Forskjellen er at man betaler et abonnement hos leverandørene med de kanalene en ønsker, i stedet for en kanal-pakke med dagens system.

Dersom man har en TV av nyere modell (en smart-TV, altså med internett), anslagsvis fra ca 2013 og framover, vil det mest sannsynlig være mulig å bruke denne til strømmetjenester. Man kan eventuelt koble seg til TV'n via en PC eller mobil. Dersom man har veldig gammel router (boksen som sender ut trådløst internett) kan det være man må oppgradere denne for å få ut en høyere internetthastighet i hele boligen.

Telia (tidligere GET) valgte i april å redusere tilbudet for våre beboer som har micro boc ved at bl.a arkiv og start forfra funksjon forsvant.

Styret har vært i dialog med Telia og fått nytt tilbud med økning i bredbånd fra 10 til 30 mbps, Telia box som er en av de kraftigste tv og strømmeboksene på markedet, nytt trådløst modem til andeler, samt oppgradering av internettkabel nett.

Tilbudet har ingen økonomisk konsekvens for Borettslaget og har en bindingstid

### **Styrets innstilling**

Styret ser behov for at Borettslaget er fremtidsrettet og støtter forslag til forslagstiller, men ser samtidig at vi har fått reforhandlet et godt tilbud fra Telia.

### **Forslag til vedtak 1**

Styret kartlegger blant beboere interesse for strømmetjeneste med høyere internetthastighet mot nåværende ordning med internett- og kanalpakke fra Telia (GET).

Nåværende avtale med Telia (GET) utløper november 2021.

Utføres i løpet av høsten 2021

Styret innhenter tilbud på alternativ løsning og kartlegger hvilke konsekvenser dette har for hver enkelt og Borettslaget.

### **Forslag til vedtak 2**



Styret inngår avtale med Telia, ref. reforhandlet tilbud beskrevet ovenfor med en bindingstid på 3 år.



Sak 10

## REVIDERTE HUSORDENSREGLER

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I prinsippet kan styret vedta endringene også, etter borettslagsloven § 5-11 (4) Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen. Men styret ønsker å behandling på årsmøte.

Borettslaget har mange retningslinjer og regler for både vaskeri, oppussing og fellesareal. Forutsetning for bruk har endret seg og andre deler igjen har utgått på dato.

Styret har etter beste evne forsøkt å sammenfatte det som er relevant inn i reviderte husordensregler for på den måten å samle alt på ett sted i tillegg til vedtektene for Borettslaget. Vi ser at nye andelseiere har problemer med å finne frem i alle retningslinjer og regler.

Det som er markert med rødt er ny tekst og det med overstrykning foreslås fjernet.

Styret ser også at det er økende grad av langvarig oppussing (flere måneder) og at dette er krevende for naboer. Det foreslås derfor en presisering i husordensreglene om at følgende punkt inntas i husordensreglene:

1. 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.

### Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller

### Forslag til vedtak 1

Retningslinjer for oppussing, reglement fra 2016 utgår (vesentlige punkter inntatt i reviderte husordensregler)

### Forslag til vedtak 2

Retningslinjer oppussing, revidert nov 2017 utgår (vesentlige punkter inntatt i reviderte husordensregler)

### Forslag til vedtak 3

Retningslinjer fellesareal og trappeoppganger, datert november 2011 utgår (vesentlige punkter inntatt i reviderte husordensregler)

### Forslag til vedtak 4

Følgende punkt inntas i husordensreglene:

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.



**Forslag til vedtak 5**

Forslag reviderte husordensregler vedtas

**Vedlegg**

1. SAK 6 Innkommet sak til årsmøte våren 2021 Husordenregler (1).pdf



## HUSORDENSREGLER I VOLVAT BORETTSLAG

### 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, jmf. parkeringsbestemmelser.  
~~Parkering foran oppgangene kun for av- og pålesing.~~
- Bruk oppsatte sykkelstativer
- Fugler skal ikke mates hverken fra veranda eller på uteområder da dette tiltrekker seg uønskede skadedyr på området.
- ~~Papir og søppel kastes i dertil egnede containere, og skal ikke settes utenfor disse. Sigarettene skal ikke kastes utendørs.~~

### Fellesarealene:

- ~~Barnevogner, akebrett og lignende settet slik at de ikke er til hinder for fri ferdsel og stenger rømningsveier~~
- 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 fellesrom arealer 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:



Volvat Borettslag

Det er ikke tillatt å oppbevare ting i trappeoppgang, på trappeavsatser og utenfor egen dør.

### Oppbevaring av motorsykel i egen kjellerbod:

Det er tillatt å oppbevare motorsykel 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 ~~er åpne~~ skal kun benyttes ~~mellom~~ i følgende tidsrom ~~kløkken~~ **07:00 og 22:00.**

~~Det er to vaskeøkter mandag til fredag:~~

~~kl 07:00 14:00 og 14:00 22:00.~~

~~Lørdag er det en vaskeøkt fra kl. 10:00 18:00.~~

~~Ingen vasking på søndager og helligdager.~~

~~Maskinene skal ikke være i bruk etter klokken 21:00.~~

Mandag til fredag 07:00 til 14:00 og 14:00 til 22:00

Lørdag 10:00 – 18:00

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse vasketidene eller på søndager og andre helligdager

~~Tilgang til vaskeriene går etter liste. Det er viktig at man alltid skriver tydelig navn og andelsnummer på vaskelisten når man bruker vaskeriet. Nøkkelen til vaskeriet må ALDRI fjernes. Det skal alltid være mulig å komme inn i vaskeriet hvis det skulle oppstå en situasjon hvor det er nødvendig. Ellers vises det til reglement opphengt i vaskeriene og eget rundskriv om bruk av vaskerier.~~

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.



## Volvat Borettslag

- Brukes kortere vasketid, noter dette på listen slik at andre kan vaske på den gjenstående tiden.
- ~~Forlat vaskeriet slik du ønsker å finne det selv.~~
- 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. Sjenende 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.
- ~~Heng opp oppslag i begge oppgangene om du skal utføre støyende arbeid eller ha selskap/fest.~~
- Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær.
- ~~Når du pusser opp eller driver med annet støyende arbeid gjelder følgende regler;  
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.~~

### 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.



## Volvat Borettslag

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. rørøpplagg, 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.

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



Volvat Borettslag

## ~~Volvat Borettslag~~ **UTGÅR**

### ~~Retningslinjer for bruk av vaskeri~~

Vaskeriet skal kun benyttes i følgende tidsrom:

- ~~• Mandag til fredag 07:00 til 14:00 og 14:00 til 22:00~~
- ~~• Lørdag 10:00 18:00~~

~~Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse vasketidene eller på søndager og andre helligdager.~~

~~Det er ikke lov å vaske filleryer og tøy med spiler i vaskemaskinen. Filleryer er en for stor belastning på maskinen, og spiler fra for eksempel brystholdere kan løsne og gjøre at maskinen slutter å virke.~~

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

~~**Vaskeriet skal alltid forlates i en slik stand at det er klart til bruk for nestemann.**~~

#### ~~**Ting det er viktig å huske:**~~

- ~~• Sjekk at det ikke ligger vaskepulver igjen i beholder for dette~~
- ~~• Slå av tørkeskap~~
- ~~• Slå av lys~~
- ~~• Heng nøkkel tilbake på plass~~

~~Dersom man forlater borettslaget i det tidsrommet man benytter vaskeriet bør nøkkelen henge på plass i tilfelle av at det skulle oppstå en situasjon som krever at man har tilgang til vaskeriet.~~

~~Styret  
November 2011  
Mai 2021~~



Volvat Borettslag

## ~~Volvat Borettslag~~ UTGÅR

### ~~Retningslinjer for fellesareal og trappeopp ganger~~

Følgende retningslinjer gjelder:

- ~~**Korttidslagring av diverse utstyr/møbler:**~~  
Alle blokkene har en fellesbod på loftet hvor beboere kan sette ting for korttidsoppbevaring.  
~~**VIKTIG!** Tingene må tydelig merkes med navn på eier.~~
- ~~**Lofts og kjellerganger:**~~  
Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i åpne fellesareal på loft og i kjeller.
- ~~**Trappeopp ganger:**~~  
Det er ikke tillatt permanent å oppbevare ting i trappeopp gang, på trappeavsatser og utenfor egen dør.  
~~**UNNTAK** fra dette er planter for å øke trivselen, men man må passe på at de ikke stenger for den allmenne ferdsel opp og ned i trappen.~~
- ~~**Sykler:**~~  
Alle blokkene har to sykkelboder (en for hver oppgang) hvor sykler kan settes om man ikke ønsker å ha sykkel i egen bod.  
~~**VIKTIG!** Det er ikke tillatt å sette sykler i trappeopp gang, i fellesareal på loft eller i kjeller utenom i nevnte boder.~~
- ~~**Barnevogner, rullator og andre hjelpemidler:**~~  
Det er tillatt å sette fra seg dette på egnet sted i trappeopp gang.  
~~**VIKTIG!** Man må passe på ikke å sperre for rømning.~~
- ~~**Hagestoler og lignende:**~~  
I sommerhalvåret er det lov å ha hagestoler stående under trapp ved kjellerdør.  
~~**VIKTIG!** Tingene må fjernes når de ikke lenger er i "daglig" bruk.~~

Det er viktig at de ovenfor nevnte retningslinjer blir fulgt av hensyn til den allmenne trivsel og av HMS hensyn. Retningslinjene er laget for å gjøre det lettere for beboere å vite hva som er lov og ikke lov.

Styret  
November 2011



## Avtalevilkår for beboerparkering, BESTÅR versjon 2.0 fra 1.1.2021

- §01. Formålet er å sikre at borettslagets legitime beboere har adgang til å parkere i eget borettslag.
- §02. Beboerbevis utleveres hovedsakelig kun til registrerte beboere eller registrerte leietakere i Volvat Borettslag.
- §03. Kortet skal ligge synlig i kjøretøyets frontvindu når man parkerer på borettslagets fellesområde.
- §04. 1 stykk Beboerbevis leveres ut pr andel som må knyttes opp mot et kjøretøy (reg.nr) som man selv disponerer.
- §05. Ved tapt beboerbevis får man utlevert nytt mot gebyr på kr 400 pr bevis. (Ved tap pga tyveri av bil / innbrudd er dette gratis, men anmeldelse må kunne dokumenteres.)
- §06. Beboerbeviset skal leveres tilbake uoppfordret ved følgende anledninger:
- a. Ved årets slutt (senest 14de januar påfølgende år)
  - b. Dersom man flytter fra borettslaget (senest utflyttingsdatoen)
  - c. Dersom man slutter å disponere kjøretøy (senest samme dag)
  - d. Dersom beviset misbrukes.
  - e. Dersom beviset pålegges tilbakelevert av andre årsaker  
(Tilbakelevering skjer ved å legge beboerbeviset i styrets postkasse på hjørnet av nr 23a)
- §07. Unnlatelse av å innlevere beboerbeviset når det er påkrevd, samt tap som meldes mindre enn 30 dager før pålagt tilbakelevering (jfr ovenstående), gebyrlegges med kr 600,-pr. beboerbevis.
- §08. Ved misbruk av ordningen skal beboerbeviset øyeblikkelig leveres tilbake. Misbruk vil også føre til at utlevering av gjesteparkeringsbevis vil bli redusert eller avsluttet etter styrets skjønn.
- §09. Hjemmesykepleie/hjemmehjelp kan, under ovenstående vilkår, likestilles med registrerte beboere etter styrets skjønn.
- §10. Eksempler på misbruk (listen er ikke uttømmende):
- a. Dersom man leier / låner ut beboerbeviset til eksterne, uten etter skriftlig avtale og godkjenning av styret.
  - b. Dersom man gir bort/ leier bort / selger gjesteparkeringsbevis til personer som faktisk ikke er gjester.
  - c. Låner ut beboerbeviset til AirBnb/kortidsutleie gjester
- §11. Definisjon av "Eksterne": Alle som ikke er registrerte beboere eller registrerte leietakere (ikke AirBnb/kortidsutleie) i Volvat Borettslag.
- §12. Beboere som disponerer (leier) garasje kan også, ved forespørsel, få utlevert 1 beboerbevis - men dette betinger at andelen disponerer to kjøretøy
- §13. Innehaver av beboerbevis plikter å holde styret oppdatert på registreringsnummer til kjøretøy som disponeres (det er kun anledning å knytte et reg.nr opp mot beboerbevis). Styret har inngått avtale med P- Selskap om kontroll og ileggelse av bøter av biler med beboerbevis hvor innmeldt reg.nr ikke er i samsvar med parkert bil.  
Styret 3.11.2020



Volvat Borettslag

## ~~Volvat Borettslag~~—UTGÅR

### **RETNINGSLINJER VED OPPUSSING** **Reglement gjeldende fra mai 2016.**

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.

- 1.— Heng opp oppslag om støyende arbeid (i begge oppgangene) med informasjon om når og hvor lenge dette arbeidet vil pågå.
- 2.— Støyende arbeid skal kun utføres innenfor oppgitte tidspunkt:
- 3.— Støyende arbeid utført mandag—fredag: kun tillatt mellom kl. 08:00—20:00, men ikke mer enn 8 timer totalt pr dag.  
Lørdag: \_\_\_\_\_ kun tillatt mellom kl. 09:00—18:00.
  - På søndag og bevegelige helligdager er det ikke tillatt med støyende arbeid.
- 4.— Sørg for at oppgangen ikke fylles opp med byggematerialer (nye og gamle). Dette er viktig for at oppgangen til enhver tid er lett tilgjengelig.
- 5.— Sørg for ekstra renhold av oppgang dersom det er nødvendig.
- 6.— Avløpsrørene må ikke belastes med skitt fra oppussingen. Dette kan være med på å tette avløpet. Med tette avløp vil vann komme opp igjen for eksempel i vasker og avløp til leilighetene i 1. etasje.
- 7.— Dersom oppussingen er av en slik art at den berører bygningsmessige ting (f.eks. rørlegg, 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.
- 8.— Det er ikke tillatt å montere varmtvannsbereder i lofts— eller kjellerbod.
- 9.— Alle beboere skal ha et eksemplar av heftet fra OBOS: «VEDLIKEHOLD OG ANSVARSFORHOLD. En håndbok i vedlikehold for eiere i borettslag». Dersom man ikke har et slikt hefte vil man få det ved å kontakt med Styret.

Styret 2016.



**HUSORDENSREGLER**  
**I**  
**VOLVAT**  
**BORETTSLAG**  
**Rev. 25.mai 2021**

**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, jmf. 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 motorsykel i egen kjellerbod:**

Det er tillatt å oppbevare motorsykel 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.



Volvat Borettslag

## Vaskeriene:

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

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet utenom disse vasketidene eller på søndager og andre helligdager

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. Sjenende 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.



Volvat Borettslag

## **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 arbeid 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.

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



Volvat Borettslag

### Avtalevilkår for beboerparkering versjon 2.0 fra 1.1.2021

- §01. Formålet er å sikre at borettslagets legitime beboere har adgang til å parkere i eget borettslag.
- §02. Beboerbevis utleveres hovedsakelig kun til registrerte beboere eller registrerte leietakere i Volvat Borettslag.
- §03. Kortet skal ligge synlig i kjøretøyets frontvindu når man parkerer på borettslagets fellesområde.
- §04. 1 stykk Beboerbevis leveres ut pr andel som må knyttes opp mot et kjøretøy (reg.nr) som man selv disponerer.
- §05. Ved tapt beboerbevis får man utlevert nytt mot gebyr på kr 400 pr bevis. (Ved tap pga tyveri av bil / innbrudd er dette gratis, men anmeldelse må kunne dokumenteres.)
- §06. Beboerbeviset skal leveres tilbake uoppfordret ved følgende anledninger:
- a. Ved årets slutt (senest 14de januar påfølgende år)
  - b. Dersom man flytter fra borettslaget (senest utflyttingsdatoen)
  - c. Dersom man slutter å disponere kjøretøy (senest samme dag)
  - d. Dersom beviset misbrukes.
  - e. Dersom beviset pålegges tilbakelevert av andre årsaker (Tilbakelevering skjer ved å legge beboerbeviset i styrets postkasse på hjørnet av nr 23a)
- §07. Unnlatelse av å innlevere beboerbeviset når det er påkrevd, samt tap som meldes mindre enn 30 dager før pålagt tilbakelevering (jfr ovenstående), gebyrlegges med kr 600,-pr. beboerbevis.
- §08. Ved misbruk av ordningen skal beboerbeviset øyeblikkelig leveres tilbake. Misbruk vil også føre til at utlevering av gjesteparkeringsbevis vil bli redusert eller avsluttet etter styrets skjønn.
- §09. Hjemmesykepleie/hjemmehjelp kan, under ovenstående vilkår, likestilles med registrerte beboere etter styrets skjønn.
- §10. Eksempler på misbruk (listen er ikke uttømmende):
- a. Dersom man leier / låner ut beboerbeviset til eksterne, uten etter skriftlig avtale og godkjenning av styret.
  - b. Dersom man gir bort/ leier bort / selger gjesteparkeringsbevis til personer som faktisk ikke er gjester.
  - c. Låner ut beboerbeviset til AirBnb/kortidsutleie gjester
- §11. Definisjon av "Eksterne": Alle som ikke er registrerte beboere eller registrerte leietakere (ikke AirBnb/kortidsutleie) i Volvat Borettslag.
- §12. Beboere som disponerer (leier) garasje kan også, ved forespørsel, få utlevert 1 beboerbevis - men dette betinger at andelen disponerer to kjøretøy
- §13. Innehaver av beboerbevis plikter å holde styret oppdatert på registreringsnummer til kjøretøy som disponeres (det er kun anledning å knytte et reg.nr opp mot beboerbevis). Styret har inngått avtale med P- Selskap om kontroll og ileggelse av bøter av biler med beboerbevis hvor innmeldt reg.nr ikke er i samsvar med parkert bil.  
Styret 3.11.2020



Sak 11

## ETablering av balkonger til andel 34 og 46

**Forslag fremmet av:** Andel 34 Malene Camilla W. Fjeller & Andel 46 Camilla Ørgenviken Rønning og Ingvild Augestad

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vi ønsker å melde inn sak til årsmøtet ang. bygging av balkonger i Sørkedalsveien 21. Andel 34 og andel 46 undersøker for tiden muligheten for å bygge balkonger.

Det er satt som krav fra styret at balkongene skal se estetisk like ut som eksisterende balkonger og dette vil være førende for gjennomføringen av prosjektet (Se oppdragsbeskrivelse: <https://mittanbud.no/jobb/2849512/beskrivelse>). Vedlagt finner dere et av tilbudene vi har mottatt, fra K3 montasje (Se vedlegg: sorkedalsveien-21b)

### Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for at andelene ønsker å etablere egne balkonger da dette vil kunne gi en utvidet bruk av nåværende andeler med mulighet for uteplass.

Noe vi har sett har vært et kjærkomment gode å ha under den pågående pandemien.

Det er kun fire andeler i Borettslaget som ikke har balkong/terrasse/uteplass.

Vi anbefaler at andel 34 og 46 tar kontakt med andel 58 og 70 i nr. 21 for å høre om det er interesse for etablering av balkonger på like vilkår som andel 34 og 46.

Her må det være tilsvarende situasjon som i nr. 21 at hvis ikke begge i nr. 23 ønsker det bortfaller tiltaket grunnet fasadeendring som ikke blir symmetrisk på bygget.

Etablering av balkong øker ikke andelens areal og endrer dermed ikke grunnlag for felleskostnader.

Det er viktig at det er andelseierne som har det totale ansvar inkl. alle kostnader knyttet til søknadsprosess og utførelse.

Tiltaket er søknadspliktig hos Plan- og Bygningsetaten og krever godkjenning av fasadeendring inkl. nabovarsling, IG og ferdigattest m.v.

Styret er av den oppfatning at det er viktig at evt. nye balkonger skal være tilnærmet estetisk (farge, materialitet og rekkverk) like som eksisterende balkonger i nr. 21.

Vinduer og balkongdør må følge samme prinsipp som øvrige i bygget (farge/høyde)

Tiltaket må utføres iht. gjeldende lover og forskrifter.

Det forventes at det utføres og dokumenterer statiske beregninger/bæreevne.

Følgeskader som evt. oppstår er det andelseier som er ansvarlig for å utbedre.

Styret har konferert med juridisk avdeling hos OBOS og de mener man her er innenfor Borettslagsloven §8-9 og at dette er en ombygging som krever 2/3 flertall.



## **Forslag til vedtak**

Styret anbefaler årsmøte å vedta at andel 34 og 46 kan iverksette prosess og ved godkjent byggesøknad hos Plan – og Bygningsetaten gjennomføre tiltaket med etablering av balkonger for nevnte andeler på følgende vilkår:

Eierne av andel 34 og 46 bærer alt ansvar og kostander med etablering av balkonger inkl. søknadsprosess.

Før tiltaket nabovarsles iht. Plan – og Bygningsloven skal det fremlegges styret for godkjenning

Tiltaket skal utføres iht. gjeldende lover og forskrifter

Andelseiere legger frem statiske beregninger/dokumentasjon på bæreevne av fasade som viser at tiltaket er gjennomførbart og ikke svekker byggets konstruksjonsevne

Nye balkonger skal være tilnærmet estetisk (farge, materialitet og rekkverk) like som eksisterende balkonger i nr. 21. Vinduer og balkongdør må følge samme prinsipp som øvrige i bygget (farge/høyde)

Eierne av andel 34 og 46 er ansvarlige for eventuelle skader som borettslagets bygningssmasse blir påført som følge av tiltaket.

Eiere av andel 34 og 46 avklarer om andel 58 og 70 ønsker å etablere balkonger på sine andeler og være med i videre proses. For at det skal kunne etableres på fasaden i nr. 23 må begge andelseiere være interessert.

## **Vedlegg**

1. Vedlegg sak 7 soerkedalsveien-21b.pdf



# MONTASJE

**Sørkedalsveien 21B  
0369 Oslo**

## Tilbud

Tilbudet inkluderer følgende arbeider:

- Leverer og monterer balkongkonstruksjon med tilhørende balkongdør/vinduer og hulltagning i fasade, inklusive tilhørende listverk og foringer inn/utvendig.
- Dokumentasjon, byggesøknad og prosjektering
- Verktøy og materiale
- Avfallshåndtering/rigg og drift.
- Overflatearbeider tilknyttet balkongkonstruksjonen og tilstøtende fasade

Total sum per 1 stk:	139 000,- eks. mva.	173 750,- inkl. mva.
----------------------	---------------------	----------------------

\*Kommunens søknadsgebyrer er ikke inkludert

\*Eventuell flytting av elektriske installasjoner, radiator o.l., er ikke inkludert.

### Om balkongene våre:

Balkongene og rekkverk er av aluminium, pulverlakkert i RAL farge. I standart leverer vi balkongene med kompositt terrassebord. Vi har flere monteringsystemer og tilpaser de til vegg type. Opphengsystemet består av varmgalvanisert stål og er festet i veggene (opphengsystemet som er ut av vegg er pulverlakkert i balkongs farge). Balkongene har vannavrenningssystem, samler vann i balkongramme og renner til utkast (kan tilkobles til nedløpsrør).

Alle materiale gir dette at balkongene er helt vedlikeholdsfri.

Balkongene kan være med forskjellige rekkverk typer og utseende kan tilpases til f.eks eksisterende balkonger på fasade.



### **Om balkongdørene:**

**Vi pleier å levere dører og vinduer fra NorDan men er mulig å anskaffe fra et annet produsent også. Vi følger dagens regelverk ved monterings av dører og vinduer og bruker høy kvalitet materiale. I standar monterer vi utføringer og lister innvedig men kan montere dør listfrie i henhold til ønsker. Dørterskel leveres i lakkert eik. Utvendig monterer vi sårt eller hvit beslag på terskelen.**



**Referanser :**

<b>Herman foss' gate 10B, 0171 Oslo</b>	<b>Karl Svantorp</b>	<b>Tlf. 905 36 162</b>
<b>Håkonkastet 3, 1453 Bjørnmyr</b>	<b>Inger Tuv</b>	<b>Tlf. 66 96 11 70</b>
<b>Sameiet Brødfabrikken</b>	<b>Bassam Asmaro</b>	<b>Tlf. 466 26 905</b>
<b>Sameiet Bekkelagsveien 7</b>	<b>Ann-Christin Klinkenberg</b>	<b>Tlf. 975 62 054</b>
<b>Vesleskogen Borettslag</b>	<b>Robin Börjesson</b>	<b>Tlf. 951 85 799</b>
<b>Tjernfaret 15, 0956 Oslo</b>	<b>Ho-Hsing Yu</b>	<b>Tlf. 908 38 888</b>



Vi følger dagens regelverk og bruker høy kvalitet materialer. Tilbudet er gjeldene ifra det er utsendt og i 60 dager fortløpende. Ved aksept for tilbudet vil det tegnes en bindende kontrakt etter gjeldene lovverk og norsk standard.

Vi håper på å høre ifra dere og på et godt samarbeid.

Mvh,

Damian Okrutny

K3 montasje AS

Org.nr. NO 919 579 226 MVA  
Bank 1503.94.65458  
Postadresse Sletteløkka 3, 0593 Oslo

Telefon 21 45 60 50  
E-post [post@k3m.no](mailto:post@k3m.no)  
Web [www.k3m.no](http://www.k3m.no)



Sak 12

## **ENDRING AV STYREHONORAR**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styrets honorar har vært uendret i mange år og over de siste par årene har Styret erfart at arbeidsmengden har vært formidabel og er økende. Både i kompleksitet og tilgjengelighet. Dette krever blant annet økende bruk av tid til møter og befaringer på dagtid når styrets medlemmer normalt sett er på jobb. Styrehonorar har ikke vært justert siden 2016.

Historikk styrehonorar:

2006 kr: 50 000,-

2007 kr: 81 000

2008 – 2011 kr: 100 000

2012 -2015 kr: 80 000,-

2016-2020 kr: 90 000,-

OBOS har sett på styrehonorarene i 3300 boligselskap og gjennomsnittlig styrehonorar er kr: 1500,- per enhet

Se artikkel om dette på side 39 i link.

Link: [https://issuu.com/obosbbl/docs/boligog\\_miljo\\_0620?e=21339389/82394852](https://issuu.com/obosbbl/docs/boligog_miljo_0620?e=21339389/82394852)

Utgitt av bolig & miljø av OBOS nr 6 2020 side 39.

### **Styrets innstilling**

Styret er forslagsstiller

### **Forslag til vedtak**

Styrehonorar økes til kr: 125 000,-



Sak 13

## HÅNDHEVING AV PARKERINGSREGLENE I REGI AV P-SERVICE

**Forslag fremmet av:** Line Blom Fossum, andel 9 og Annika Kolderup, andel 6

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vi opplever at P-service sine rutiner og regler for å håndheve parkeringsreglene er inkonsekvente og rigide. Det gjelder blant annet i følgende situasjoner:

Korrektur av gjesteparkeringsbevis:

Det er ikke mulig å gjøre en liten endring i gjesteparkeringsbeviset, som å rette opp en skrivefeil, uten at dette medfører en bot.

Definisjon av synlig beboerbevis

Det er mulig å få bot dersom beboer- eller gjesteparkeringsbeviset ikke ligger vertikalt i frontruten, det vil si om det ligger på skrå eller i 180 graders vinkel, eller er delvis tildekket.

Hvem gagnar dette, borettslaget eller P-service? Da borettslagets parkeringsplasser forhåpentligvis er ment å tjene borettslagets beboere burde det være mulighet for at parkeringsvaktene kan utvise en viss grad av skjønn så sant det er mulig å identifisere at den aktuelle bilen har et gyldig beboer- eller gjesteparkeringsbevis synlig (nok) i frontrute

### Styrets innstilling

Avtalen Borettslaget har med P – Service er at vi betaler ikke for de, men at alle bøter tilfaller selskapet, dessverre kan det derfor oppleves at P – Service er rigide i sin adferd.

Styret er enig at det til tider kan oppleves vanskelig, men på den annen side har det vært utstrakt bruk av utlån til eksterne som har nytt godt av gratis parkeringsplass uten å være på besøk. Dette gagnar ikke fellesskapet og at det er et gode for alle.

Vi har vanskelig for å se hva som er definisjon på liten endring i gjesteparkeringsbeviset – vil dette være en subjektiv opplevelse hos både bruker og P – Service.

Styret anbefaler derfor at det ikke åpnes opp for at det er tillatt å gjøre endringer på gjesteparkeringsbevis. Dette vil medføre enda flere henvendelser til både styret og P – Service.

### Forslag til vedtak 1

Styret kontakter P-service for å gjøre følgende endringer i håndhevingen:

Det skal være mulig å gjøre enkle korrigeringer i gjesteparkeringsbeviset, gjesteparkeringsbeviset skal være gyldig så lenge dato og tidspunkt ligger lesbart i frontruten og det skal påvises skjønn ved bøter i så stor grad som mulig dersom kjøretøyet har hatt gyldig parkeringsbevis på det aktuelle tidspunktet da boten ble utstedt.



Hvis årsmøte mener det skal være tillatt å gjøre enkle korrigerer på gjesteparkeringsbevis må dette defineres så det er enighet mellom Borettslag og P – Service om hva som er å anse som enkel korrigering. Styret fraråder å tillate korrigeringer.

Vedtar årsmøte at det skal være tillatt med korrigeringer på gjesteparkeringsbevis anbefaler vi at forslagstiller Line Fossum og Annika Kolderup legger frem forslag til hva som skal være enkle korrigeringer som styret dretter kan gå i dialog med P- service om.

## **Forslag til vedtak 2**

Styret kontakter P – Service om at kort som ligger synlig på høyre side er godt nok, samt at de må håndheve 10 minutters regel da det har kommet klager på at denne reglen ikke overholdes.



Sak 14

## REGLER FOR BEBOER- OG GJESTEPARKERINGSBEVIS

**Forslag fremmet av:** Line Blom Fossum, andel 9 og Annika Kolderup, andel 6

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens ordning oppleves som tungvint, lite fleksibel og delvis urettferdig for andelseiere. Den krever i tillegg mye ressurser for både beboere og styret, spesielt i forbindelse med gjesteparkeringsbevis. Bevisene må som kjent:

Legges ut i bilen innen 10 minutter etter parkering.

Fornyres hver 24. time.

Ugyldiggjøres dersom man skriver en skrivefeil på parkeringsbeviset.

Styret må involveres hver gang man ønsker flere gjesteparkeringsbevis.

Dagens ordning tilsier også at andelseiere uten beboerbevis ikke har mulighet for å benytte parkeringsplass til eget bruk og samtidig ha besøk av en gjest, da man ikke kan benytte to gjesteparkeringsbevis samtidig. Andelseiere med beboerbevis har derimot lov til å benytte seg av gjesteparkeringsbevis til enhver tid. Resultatet av dette regelverket fører til en forskjellsbehandling i borettslaget mellom de som eier eget kjøretøy og de som kun disponerer dette i perioder.

Vi har et forslag til hvordan dette kan løses mer fleksibelt for alle parter:

- 1 beboerbevis per andel. Dette beboerbeviset kan benyttes for opp til to kjøretøy som man disponerer per boenhet. Dette gir hver enkelt andel en fleksibilitet til å kunne til enhver tid velge hvilken bil som skal benytte parkeringen i borettslaget. Registreringsnummeret kan skrives på kortet slik at parkeringsselskapet ikke har behov for å sjekke dette opp mot andre systemer.

- 1 beboerbevis per andel utstedes uavhengig av hvem kjøretøyet er registrert på, så lenge man kan dokumentere fra kjøretøyet eier at andelseier har bruksrett.

### Styrets innstilling

Styret har forståelse for at nåværende ordning kan oppleves skjevfordelt, men det er dessverre ikke lett å finne et system som yter 100 % rettferdighet for alle.

Derfor har det vært viktig for Borettslaget å opprettholde gjesteparkeringsmuligheter så de uten egen bil kan benytte dette.

Beboers forslag medfører at det skal utstedes 1 andelsbevis pr. andel = totalt 81 beboerbevis hvor det kan knyttes opp to kjøretøyer til hvert beboerbevis under forutsetning at andelseier har skriftlig bruksrett fra bilens eier.

Styret har vanskelig for å se hvordan det skal finnes tid til å administrere 81 beboerbevis med 2 kjøretøyer pr. andel og kontroll av bruksrett for bil.



Det er nok av andre oppgaver i Borettslaget som må prioriteres fremfor dette.

Borettslaget har 33 parkeringsplasser til disposisjon som da evt. 81 beboerbevis og besøkende med gjesteparkeringslapper skal benytte.

Pr. 14.april har det vært utdelt 371 ekstra gjesteparkeringslapper i år (utover de 1225 som ble utlevert 1.1. - 15 pr. andel).

Dessverre er/har ordningen med både beboerbevis og gjesteparkering blitt misbrukt av flere. Situasjonen for beboerbevis har blitt betydelig bedre etter at man knyttet reg. nr opp mot beboerbevis, samt innførte tiltak og revisjon av parkeringsbestemmelser.

Styret evaluerer reglene løpende om de fungerer etter intensjonene, og vurderer å endre reglene ved behov noe som nylig er blitt gjort.

Daglig observeres det fra beboere på området at det fortsatt er flere som kommer tidlig om morgnen, legger gjesteparkering i ruten og går ut av området for å komme tilbake ved 16tiden og hente bilen, noe som igjen fører til at flere andelseiere og gjester ikke vil få kunne parkert bilen sitt på vårt område.

Grunnet Coronapandemien har mange i borettslaget i lange perioder vært på hyttekontor og andre steder, dette igjen har gitt en tilnærmet normal parkeringssituasjon hvor det kun unntaksvis har vært umulig å finne plass.

### **Forslag til vedtak 1**

Utvide ordningen for beboerkort til å gjelde andelseiere som disponerer to kjøretøy slik at de fritt kan velge hvilket kjøretøy de til enhver tid ønsker å benytte til beboerparkeringen, samt definere teksten i vedtekten: "kjøretøy man selv disponerer" til å også gjelde kjøretøy andelseiere har fått skriftlig samtykke av kjøretøyets eier til å disponere for en gitt periode.

Vedtektene per i dag lyder:

§04.1 stykk Beboerbevis leveres ut pr andel som må knyttes opp mot et kjøretøy (reg.nr) som man selv disponerer.

Vi foreslår at den endres til:

§04.1 stykk Beboerbevis utstedes pr andel som kan knyttes opp mot inntil to kjøretøy (reg.nr) som man selv disponerer, gjennom dokumentasjon enten ved at man er kjøretøyets eier eller gjennom godkjenning av bruk fra kjøretøyets eier.

Vedtar årsmøte beboers forslag til vedtak har styret følgende kommentar:

Styret har ikke tid til å organisere 81 beboerbevis tilknyttet 2 reg.nr pr. bil og kontrollere at andelseier har bruksrett til bil. Denne organiseringen må da settes vekk til andre som igjen medfører økte kostnader for borettslaget.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret anbefaler å opprettholde dagens ordning. Vi mener dette er til det beste for alle andelseiere i Borettslaget



Hvis det blir vedtatt å etablere ladepunkter for elbil kan man trekke erfaringer frem til årsmøte i 2022 på hvordan ordningen med ladepunkter fungerer før man evt. utvider til at alle skal få 1 beboerbevis pr. andel.



Sak 15

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Cathrine Knudsen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Christian Løfquist**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Inger Maurseth**

**Jan Bøhler**

**Vedlegg**

1. Generalforsamlingen 2021 i Volvat Borettslag - innstilling av kandidater til Styret.pdf





## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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