PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

LAVRANS VEI 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

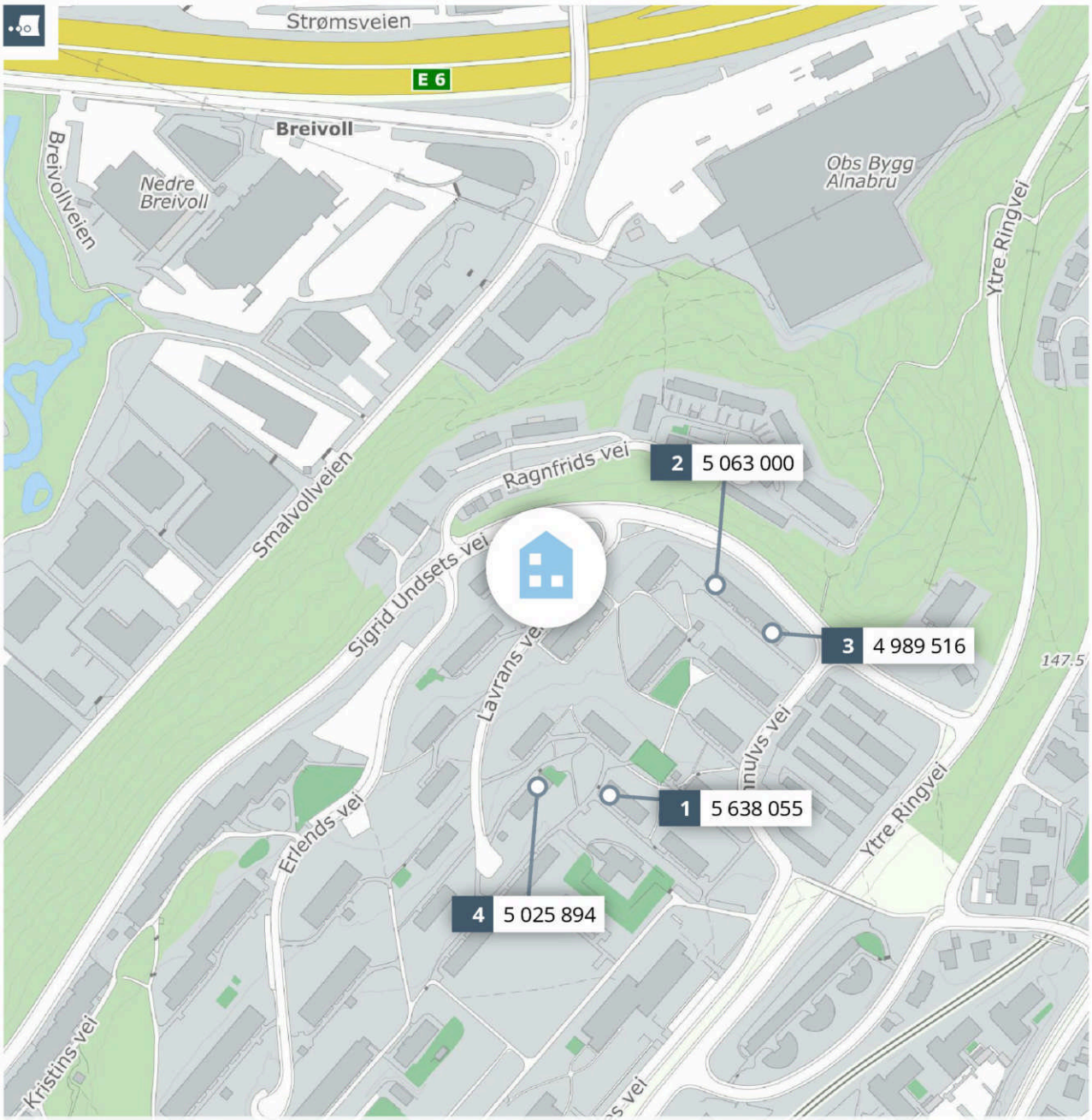
Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LAVRANS VEI 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 24.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lavrans vei 4, 0670 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 140 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LOHØGDA

Verdivurdert til

4 700 000

382 041	5 082 041	74 736
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	5 922
Formue	17 398
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lavrans vei 13 79 m² 1965 4. etg 3 sov	13.10.2025	5 200 000	**5 200 000**	438 055	5 638 055	**71 368**
2 Gunnulvs vei 8 69 m² 1965 3. etg 2 sov	27.06.2025	4 190 000	**4 670 000**	393 000	5 063 000	**73 377**
3 Gunnulvs vei 2 68 m² 1965 4. etg 2 sov	09.09.2025	4 300 000	**4 600 000**	389 516	4 989 516	**73 375**
4 Lavrans vei 3 B 69 m² 1964 3. etg 2 sov	10.03.2026	4 490 000	**4 640 000**	385 894	5 025 894	**72 839**

Velkommen til en velholdt og moderne 3-roms leilighet med et helhetlig og tidsriktig uttrykk. Ved inngangen møtes du av en lys entré med parkettgulv som går gjennomgående i hele boligen. Stuen fremstår som luftig og sosial, med god plass til både sofaseksjon og spisebord, og en stemningsfull peis som skaper et naturlig midtpunkt. Innglasset balkong gir en lun uteplass som kan benyttes store deler av året. Kjøkkenet er stilrent med glatte fronter og integrerte hvitevarer, og badet fra 2022 fremstår lekkert med helflisede flater og varmekabler. Separat wc og tre boder gir ekstra fleksibilitet og oppbevaringsplass.

Her bor du sentralt og praktisk på Tveita, med kort vei til Tveita Senter, kollektiv og daglige fasiliteter, samt enkel adkomst til E6 og Ring 3 og nærhet til Østmarka med flotte tur muligheter hele året.

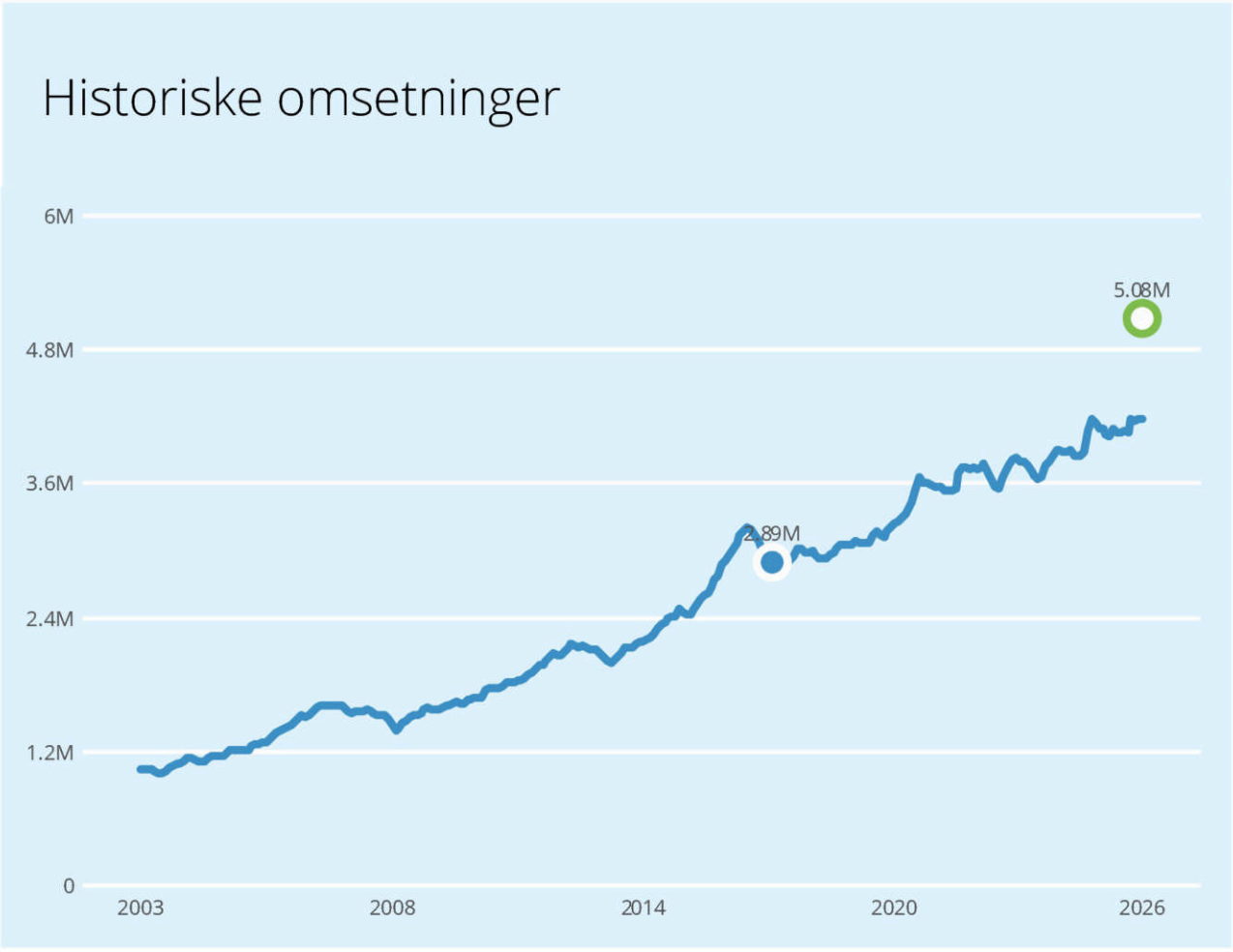
- Varmefolie i alle rom
- Skjulte led striper i alle rom (m/fjernkontroll)
- Innglasset balkong og vakker utsikt
- Møbleringsvennlig stue med peis
- Tre boder medfølger

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+17 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2017	04.09.2017	03.10.2017	2 800 000	2 680 000	212 000	2 892 000	25

25 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. påkostet

Leiligheter til salgs i LOHØGDA grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.0M
4 750 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i LOHØGDA grunnkrets siste 3 mnd

51
leiligheter solgt

4.8M
4 640 000 Salgspris i snitt
4 521 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 944 LOHØGDA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

74 736 Lavrans vei 4 Totalpris 5 082 041

73 975 Alna bydel i snitt siste 3 mnd

Frontline Grunerløkka Eiendomsmegling AS
v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

Deres ref.: c32bc148-419a-493f-8b5b-848a44762393 . Vår ref.: 0313-1-3001 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Smalvollskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950427671
Andelseier:	Seceragic, Mirsad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3001
Adresse:	Lavrans Vei 4, 0670 OSLO
Andelsnummer:	187
Gnr.	140
Bnr.	41

Borettsinnskudd: Kr. 12 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3534964.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene reduseres fra juni 2026 (som en følge av at tillegg balkongfronter kr 100/mnd utgår da lån fra 2017 innfris pr. 31.05.2026). Ordinære felleskostnader økte sist med 4,5 % fra mai 2025. Kompensasjon for manglende TV2-kanaler refundert med kr 246 i desember 2025.
Garasje- og parkeringsplasser følger ikke leiligheten og må sies opp ved salg av leiligheten (må skje skriftlig). Ansvarlig for tildeling og oppsigelse av garasje- og parkeringsplasser er driftssjef Trond Knutsen (e-post driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no).
1 bod følger leiligheten ved salt. Mulig å leie ekstra bod i kjelleren hvis det er ledig - kontakt Driftskontoret.
Ingen store planer for 2026. Men det er kommet inn forslag om innbruddsikring av hovedinngangdører til alle oppganger (pristilbud mottatt kr 360 000, men avhenger av hva generalforsamlingen beslutter). Videre mottatt forslag om sykkelparkering/barnevognparkering (uklart hva dette evt. vil koste). Ellers må det på sikt gjøres noe med hovedinngangsdører til oppgangene, samt utskifting av balkongdører/stuevinduer som ikke ble skiftet under fasaderehabiliteringen i 2010-2012.
Hjemmeside: https://vibbo.no/smalvollskogen
Driftskontoret er i Lavrans vei 11 med tlf. 22 27 50 69, mobil 906 28 105 eller 920 19 320. Du kan også sende e-post til driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no Arbeidstiden er hverdager mellom kl. 07:00 og 15:00.
Kabel-TV fra Telia (Get). Er oppgradert til digital-TV og alle leiligheter er utstyrt med dekoder (følger boligen ved salg).
Ingen kjente låneopptak
Styret i Smalvollskogen Borettslag har kontor i Lavrans vei 3. Du kan henvende deg til styret ved å legge brev i postkassa ute på denne adressen eller e-post styret@smalvollskogen-borettslag.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927020852
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	59 207 536,00
Innfrielsesdato:	01.05.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927027512
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	601 177,00
Innfrielsesdato:	01.08.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927045499
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	87 189 801,00
Innfrielsesdato:	01.07.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 922,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongfronter	100,00	
Kollektiv avtale TV og bredbånd fra Telia	100,00	
Felleskostnader	5 722,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	282,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 338,-
Annen formue:	17 398,-
Gjeld:	385 899,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927020852
Restsaldo:	153 869,82
Kapitalkostnader:	1 105,12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927027512
Restsaldo:	1 561,70

Kapitalkostnader:	107,72
IN-avtale:	Nei
Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927045499
Restsaldo:	226 609,74
Kapitalkostnader:	1 268,95
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 382 041,26,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon: 22 98 14 70.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anders Pedersen, e-post: smalvollskogen@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/

- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Grünerløkka	Oppdragsnr.	302260072
Addresse	Lavrans vei 4		
Postnr.	0670	Sted	OSLO
Selgers navn	Mirsad Seceragic		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget pusset opp badet i 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det kan finnes i borettslaget

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det kan finnes i borettslag

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det var borettslaget sitt projekt

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var borettslaget sitt projekt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det var borettslaget sitt projekt

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var borettslaget sitt projekt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det var borettslaget sitt projekt

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var borettslaget sitt projekt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det var borettslaget sitt projekt

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var borettslaget sitt projekt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det har vært gjort av borettslaget

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele leiligheten har fått ny installasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det er dokumentert i sikringsskap

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det har blitt satt varmefoli i hele leiligheten

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var borettslaget sitt projekt

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.04.2026

Signert av *Mirsad Seceragic*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LAVRANS VEI 4, 0670 OSLO

Gnr: 140 Bnr: 41 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring:	13/04/2026
Utskriftsdato:	24/04/2026
Oppdragsnummer:	98148
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder.
Leiligheten ligger i 3. etasje med innglasset balkong.

Standard
Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i borettslaget
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid

2022:

- Renovert bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1966, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Membran, tettesjikt og sluk (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Mirsad Seceragic
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Mirsad Seceragic, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 140 Bnr: 41
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	65319.4 m²
Hjemmelshaver:	SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
Adresse:	Lavrans vei 4, 0670 OSLO

Andelsleilighet

Organisasjonsnr:	950 427 671
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Mirsad Seceragic
Andelsnummer:	187

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	13/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1966

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	68	4	9	0
Sum bolig:	68	10	9	0
Sum BRA:	87			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Eksterne boder	
3. etasje	Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	Ekstern bod	Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer tre boder. Den ene boden er i samme etasje på ca. 4 m², og de to andre bodene er plassert i kjelleren på ca. 4 m² og 2 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i pulttakskonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke er utført oppgraderingsarbeider i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1988.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte hvit skyvedør til kjøkken. Profilerte innvendige dører for øvrig.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Rekkverkshøyden er målt til 87 cm. Terrassebord på dekke, med rekkverk i tre og stålkonstruksjon med glassfelt over.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt pipe og i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.	TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Peis i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2017, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i Wc. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i Wc. Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og wc. Luftespalte med lufttilførsel under dør til wc og bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

Avtrekksventil er funksjonstestet i bad og wc og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 2018.01.01 er fremvist for følgende arbeider:
- Komplett installasjon. Varme i hht rom vedlagt. Komfyrvakt. Downlights.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Eier opplyser at anlegget er fra 2018.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad, wc, kjøkken, stue, entrè og begge soverom.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser i wc og entrè og laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Fliser i wc, Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himlingshøyde ca. 2.49 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i soverom. Garderobeskap med speilfronter i soverom og entrè.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Ifølge eier er badet oppgradert i 2022 i regi av borettslaget.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye etter 2010. I dette tilfellet foreligger det ikke FDV dokumentasjon på badet. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering.

Membran, tettesjikt og sluk – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hjelpesluk i dusjsonen og hovedsluk under servant. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.

Tilstandsvurdering: Døren er laget med materialer som ikke er fuktbestandige, og disse er plassert i våtsonen (nær vask, dusj, badekar, osv.). Denne løsningen, og de brukte byggematerialene, er derfor uegnet for slike områder og bryter det vanntette sjiktet. Våtsone defineres som området 50 cm ut fra kanten på servant, 1 m fra dusj og hele området i mellom. I dette tilfellet er dør plassert for nært dusj. Selv om løsningen ser ut til å fungere tilfredsstillende, er den ikke i samsvar med gjeldende forskrifter, og gir noe økt risiko for fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

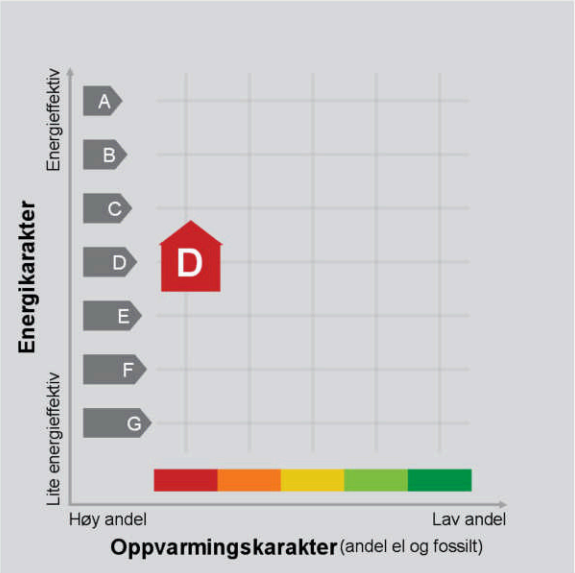
I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	26
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299397
Merkenummer	Energiattest-2025-213627
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (26)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gunnulvs vei 12	80299397	H0201	0	0	177
Lavrans vei 18	80299338	H0201	0	0	107
Lavrans vei 5	80299389	H0201	0	0	139
Gunnulvs vei 18	80299443	H0201	0	0	181
Lavrans vei 8	80299311	H0201	0	0	97
Lavrans vei 14	80299419	H0201	0	0	101
Lavrans vei 4	80299303	H0201	0	0	93
Lavrans vei 26	80299354	H0202	0	0	118
Lavrans vei 36	81289867	H0202	0	0	128
Lavrans vei 22	80299346	H0202	0	0	114
Lavrans vei 3A	80299370	H0202	0	0	138
Lavrans vei 30	81289859	H0202	0	0	122
Lavrans vei 21	80299435	H0202	0	0	134
Gunnulvs vei 12	80299397	H0301	0	0	271
Lavrans vei 14	80299419	H0301	0	0	195
Lavrans vei 18	80299338	H0301	0	0	201
Lavrans vei 5	80299389	H0301	0	0	233
Lavrans vei 4	80299303	H0301	0	0	187
Gunnulvs vei 18	80299443	H0301	0	0	275
Lavrans vei 8	80299311	H0301	0	0	191
Lavrans vei 36	81289867	H0302	0	0	222
Lavrans vei 26	80299354	H0302	0	0	212

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lavrans vei 30	81289859	H0302	0	0	216
Lavrans vei 21	80299435	H0302	0	0	228
Lavrans vei 22	80299346	H0302	0	0	208
Lavrans vei 3A	80299370	H0302	0	0	232

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1964

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	53 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	71 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %

Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	71,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,6 kWh/år
Vifter	8,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	136,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 457 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	153,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 879 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	153,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 457 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 457 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 457 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Vedtekter

for Smalvollskogen borettslag org nr 950 427 671
vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.04.2006
med endringer 06.05.2008, 15.05.2013, 06.10.2020 og 29.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som leilighetens inngangsdør, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring / inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER for SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.11.1969, 5.9.1973 og 29.9.1977. med endringer på generalforsamling 9.5.1984, 17.4.2002, 19.4.2006, 15.5.2013, 20.4.2015, 19.4.2017, 29.5.2019 og 6.10.2020.

Smalvollskogen borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Beboerne i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen (dvs. bygninger, uteområder og øvrig utvendig anlegg) er i førsteklasses stand.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, også av andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og gjelder som en del av husleiekontrakten, det vil si at brudd på disse er et brudd på den inngåtte leiekontrakten. Det samme gjelder for vedtektene. Rundskriv og oppslag på tavlene meddelt av styret gjelder på samme måte som husordensreglene. Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.

Driftskontoret har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Henvendelser til styret vedrørende husordenen skal skje skriftlig.

ALLMINNELIGE ORDENSREGLER

Navneskilt for dørtelefon og på postkassen skal bestilles via driftskontorer. Det er ikke tillatt å lage egne skilt eller bruke klistrelapper.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy og sengeklær.

Utlufting gjennom entredør til oppgangen er ikke tillatt.

Parabolantenner e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Matlaging på balkongene er tillatt, såfremt dette gjøres på en måte som ikke er til sjenanse for naboene. Av hensyn til brannsikkerheten er det ikke tillat med bruk av ved- eller kullgrill på balkongene.

Det er ikke tillatt å montere avtrekk fra kjøkken eller bad direkte til ventilasjonskanalen eller ut gjennom veggen.

Det er beboerens plikt umiddelbart å gjøre tiltak for å unngå og redusere skader som måtte oppstå.

Plener skal brukes med forsiktighet. Sykling og kjøring på plener er ikke tillatt.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Det er båndtvang på borettslagets eiendom hele året.

KJØRING OG PARKERING

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de anlagte oppstillingsplasser. Det er forbudt for beboerne å parkere på gjesteparkeringen. Unødig kjøring på stikkveier er ikke tillatt.

Ved overtakelse av leilighet medfølger ikke garasje eller parkeringsplass. Tildeling av parkerings/garasjeplass skjer etter venteliste. Søknad sendes til driftskontoret. Det er kun mulig å ha én parkerings/garasjeplass per andelseier. Det er et krav at andelseier har bil for å få og beholde fast parkerings-/garasjeplass. Om du får tildelt en parkeringsplass ute er det fortsatt mulig å stå på venteliste for garasjeplass. Når garasjeplass tildeles blir parkeringsplass ute automatisk sagt opp. For å få/beholde fast biloppstillingsplass, er det et krav at en beboer i husstanden har bil/motorsykkel og at parkerings-/garasjeplassen brukes til å parkere bil/motorsykkel.

Parkering/garasjeplass kan ikke framleies eller disponeres av andre enn beboere i husstanden.

El-bil ladning - se eget skriv om el-bil ladning på borettslagets hjemmeside.

Link: http://www.smalvollskogen-borettslag.no/ → «Ladepunkter for el- og hybridbil».

REGLER OM RO I LEIELIGHETEN OG UTEOMRÅDER

Det skal være ro i leiligheten og i uteområde i tiden:

- Mandag – fredag mellom kl 22:00 - kl 06:00
- Lørdag etter kl 23:00
- Søn- og helligdager hele dagen

Høylytt tale, sang og musikk må dempes.

Arbeidstøy, boring og banking er ikke tillatt i tiden:

- Mandag-fredag 20.00-07.00
- Lørdag etter kl. 18.00
- Søn- og helligdager hele dagen

Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl. 24.00 må kunne tillates et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag i oppgang med minimum 5 dagers varsel. Fjern oppslaget etter bruk.

AVFALL

Vanlig husholdningsavfall må sorteres, pakkes inn og kastes i avfallsbrønnene.

Ved innsamling av stort avfall skal avfallet kun settes ut samme dag og beboer skal selv kaste avfallet på bilen. Det er forbudt å kaste spesialavfall som elektriske artikler, bilbatterier, malingsspannbildekk o.l. samt bygningsavfall etter rehabilitering av egen leilighet. Slikt avfall må beboer selv sørge for å fjerne på en forsvarlig måte.

RENHOLD

Trappevask og hovedrengjøring blir utført av rengjøringsbyrå.

Beboerne skal holde det rent og ryddig i oppgangen. Ved søl/søppel (så som knust glass, vann, kjemikalier e.l.) i oppgangen skal dette fjernes/rengjøres av beboer umiddelbart.

VASKERI

Regler for bruk av vaskeriene må følges. Maskiner tømmes, vaskerom og tørkerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Forlat alltid vaskeriet slik du ønsker å finne det selv. Se oppslag i vaskeriet.

Vaskeriene er stengt søndager og helligdager, samt 1. og 17. mai

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.

VANN OG AVLØPSRØR

Andelseier er ansvarlig for å holde sluk og avløp åpent. Ved tilstopping må kraner stenges umiddelbart og hjelp tilkalles.

Ikke kast uvedkommende ting i toalettet.

Andelseier er ansvarlig for å sjekke at stoppekranen i leiligheten fungerer. Ta kontakt med driftskontoret hvis den ikke fungerer tilfredsstillende

Ved vannlekkasje må stoppekranen stenges umiddelbart. Kontakt driftskontoret/rørlegger snarest.

Det anbefales at stoppekranen stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom andelseier har opptrådt uaktsomt.

KJELLER OG OPPGANGER

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i opp- eller kjellerganger. Barnevogner, ski, kjelker, sykler o.l. skal plasseres i kjellerens felles-/sykkelrom. Det er ikke tillatt å oppbevare annet i kjellerens fellesarealer.

Oppbevaring av gassbeholder i kjeller er strengt forbudt.

Oppgangen er rømningsvei og skal alltid holdes fri for gjenstander. Det er ikke tillatt å sette fra sko, søppelposer, møbler og annet i oppgangen.

Det må ikke brukes bart lys i oppganger eller kjeller.

Små barn bør aldri være alene i kjelleren. Oppgang og kjeller skal ikke brukes til leke- eller oppholdsrom og unødig støy skal unngås.

Dører til oppgang, kjeller og boder skal alltid være låst. Taklukene skal være lukket

Oppganger må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

FORSIKRING

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Dette innebærer at beboer selv kan kontakte håndverkere (f.eks. rørlegger) før forsikringsselskap/takstmann har blitt kontaktet.

BRANNSLUKKINGSAPPARAT OG RØYKVARSLER

Brannslukningsapparat (pulver) blir sjekket/delt ut av driftskontoret hvert 5. år. Pulverapparatet er borettslagets eiendom og må erstattes av andelseier hvis dette blir fjernet fra leiligheten. Apparatet skal plasseres lett tilgjengelig i leiligheten. Beboer har følgende ansvar for vedlikehold og kontroll av pulverapparatet:

- Årlig - Snu apparatet opp ned et par ganger
- Kvartalsvis -Sjekke at manometernålen står på grønt og at sikringssplinten er på plass.
- Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet.

Det er montert 1 stk. optisk røykvarsler i hver leilighet.

Røykvarsleren skal støvsuges årlig.

Dersom det er feil ved brannapparat/røykvarsler, må du umiddelbart melde fra til driftskontoret.

SKADEDYR

Den enkelte beboer har ansvar for å holde boligen fri for skadedyr. Dette kan begrenses ved godt renhold av boligen.

Det er ikke tillatt å mate dyr eller til fugler på borettslagets eiendom. Mat som blir liggende på marken vil tiltrekke seg rotter, mus og andre uønskede dyr.

FRAMLEIE (bruksoverlating)

Framleie er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Andelseieren plikter å sette leietakeren inn i husordensreglene.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold uten godkjenning fra styret. Skjema for egenerklæring skal sendes til styret. Det er ikke tillatt med oppdrett av dyr eller flere enn 2 større dyr (hund/katt) per husstand.

Vedlegg: Egenerklæring for dyrehold

EGENERKLÆRING VED DYREHOLD

Jeg har (type på dyr) og forplikter meg herved til å overholde følgende regler:

Mitt dyr skal føres i bånd/holdes i bur innenfor borettslagets område. Jeg er kjent med gjeldende lover og vedtekter angående dyrehold og evt. straffebestemmelser overtredelse kan medføre.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener ol.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Dato:

Navn : _____

Adresse : _____

Leilighetsnummer : _____

Signatur : _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 313
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Haugerud kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar for oppfølging av rettearbeidene med sisternekassene.
8. Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Forslag fra styret om ladetid og ladepris for el-biler
11. Forslag fra styret Barnevognparkering
12. Plassering av barnevogn
13. Mulighet for direkte avtrekk fra kjøkkenvifte til yttervegg
14. Sikkerhet
15. Oppgradering av el-anlegget til borettslaget garasjeanlegg/uteplasser.
16. Bytte fra fysiske p-kort til digital p-løsning
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
19. Valg av valgkomité

20. Valg av ute- og trivselskomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Erik Braathen (fra OBOS) som møteleder

Forslag til vedtak
Erik Braathen er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som protokollfører. Protokollvitne(r) velges av generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal sendes ut senest 8 dager før og tidligst 20 dager før møtedato.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap i balansen slik at negativ egenkapital reduseres

Vedlegg

1. Kommantarer til årsregnskapet.pdf
2. revisjonsberetning 2025.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505 000. Justeringen er gjort med bakgrunn i den generelle prisutviklingen og en KPI justering på om lag 3 prosent.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 505 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar for oppfølging av rettearbeidene med sisternekassene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den 04.06.2025 ble det avholdt rettsmekling mellom Smalvollskogen borettslag og Selvaag Prosjekt med bakgrunn i reklamasjoner på arbeidene som ble utført i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Som tidligere informert om på Vibbo og i eget infoskriv, kom partene til enighet etter 13 timer med forhandlinger, etter et omfattende arbeid knyttet til vurdering av rettemetode og flere møter med advokater og fagpersoner.

Avtalen innebærer blant annet følgende:

- Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør er ansvarlige for at rettearbeidene oppfyller kravene i TEK17
- Det stilles økonomisk sikkerhet for gjennomføring av arbeidene
- Det gis 5 års reklamasjonsrett på rettearbeidene
- Det skal gjennomføres uavhengig kontroller av Norconsult. Kostnadene dekkes av Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør
- Dokumentasjonen oppdateres på leilighetsnivå
- Selvaag Prosjekt betaler Smalvollskogen borettslag en erstatning på totalt 1,4 millioner kroner

For å sikre nødvendig oppfølging av arbeidene og ivareta borettslagets interesser i gjennomføringen, ble det i forliksavtalen øremerket kr 300 000 til oppfølging og honorar knyttet til dette arbeidet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at det settes av kr 300 000 til oppfølging og honorar i forbindelse med oppfølgingen av arbeidene etter rettsmeklingen.

Sak 8

Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar trivselskomiteen (fordeles likt på antall medlemmer). Representanter fra styret får ikke honorar.

Forslag til vedtak

Trivselskomiteen godtgjørelse settes til kr 14 000

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 4 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 4 000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 4 000

Sak 10

Forslag fra styret om ladetid og ladepris for el-biler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av at borettslaget har fått nye ladere hvor betaling skjer per kWh, foreslås følgende justering av ladeordningen:

1) Ladeprisen settes til kr 2,50 per kWh.

2) Dersom en bil står tilkoblet uten aktiv lading, kan det ilegges gebyr tilsvarende parkeringsbot (ladeplikt) for å sikre at ladeplassene brukes til faktisk lading.

3) Etter 10 timer sammenhengende parkering på ladeplass blir man belastet 50 kroner per time, uavhengig av om bilen lader aktivt eller ikke. Dette for å sikre god sirkulasjon på ladeplassene.

4) Beboere er selv ansvarlige for å flytte bilen når den er ferdig ladet, også dersom dette skjer på nattestid. Formålet er å gi flest mulig beboere mulighet til å benytte ladeplassene.

5) Styret gis fullmakt til å justere ladeprisen dersom strømprisene øker betydelig, samt fastsette nærmere retningslinjer for bruk av ladeplassene. Ladeprisen skal dekke borettslagets kostnader til strøm, drift og fremtidig vedlikehold av ladeanlegget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nye regler for elbillading i borettslaget som tas inn som eget punkt i husordensreglene.

Sak 11

Forslag fra styret Barnevognparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet et tilbud på løsninger for barnevognparkering som også kan kombineres med parkering for elsykler. Løsningen består av låsbare bokser som plasseres utendørs i tilknytning til blokkene. Boksene må kjøpes inn og vil kunne leies av beboere etter behov.

Styret vurderer at dette kan være en hensiktsmessig løsning for å bedre oppbevaringsmulighetene for barnevogner og elsykler i borettslaget. Boksene vil settes opp der det er behov og interesse blant beboerne. Pris for leie av boks vil styret komme tilbake til dersom løsningen blir vedtatt.

Styret har foreløpig sett på løsninger fra Infravelo, men ønsker å innhente flere tilbud før det eventuelt velges leverandør, da prisene i markedet varierer betydelig.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret mandat til å arbeide videre med etablering av bokser for barnevogn og elsykkelparkering i borettslaget. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og etablere en ordning der boksene kan leies av beboere etter behov. Styret fastsetter nærmere vilkår og leiepris for ordningen. Dersom forslaget vedtas utgår sak 12.

Sak 12

Plassering av barnevogn

Forslag fremmet av:
Johanne Hammersland Bergo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I dag er det slik at barnevogner kun kan plasseres bak låst dør i kjeller - ikke ved inngangspartiet, og heller ikke under trapp. Styret har selv sagt at de ser på alternative løsninger, da de har forståelse for hvilke ulemper dette medfører. Jeg ønsker å foreslå tre alternative løsninger.

1. Det føres opp vognskur utenfor hver leilighetskompleks (plassering må selvsagt vurderes nøye).

2. Det installeres to-delt rampe i trapp ned til kjeller slik at det blir lettere å ta ned vogn. Rampen må gjerne være mobil (f.eks. på skinner) slik at man kan skyve disse til sides når man trenger brede trappetrinn.

3. Vogn kan stå under trapp (jeg kan ikke se hvordan det er problematisk mtp. brannsikkerhet osv.).

Å finne en løsning på barnevognlogistikken vil gjøre livet til småbarnsforeldre mye lettere, da dagens løsning er veldig tungvint. Håper dette er noe styret vil se nærmere på. Slik jeg ser det er kanskje alternativ 2 den mest realistiske løsningen (gjerne i kombinasjon med alternativ 3).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og viser i den sammenheng til forslag nr 11

Forslag til vedtak

Styret vurderer forslagene og beslutter en løsning for plassering av barnevogn i borettslaget.

Sak 13

Mulighet for direkte avtrekk fra kjøkkenvifte til yttervegg

Forslag fremmet av:
Mohammad Adil Ashraf

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kullfilter i kjøkkenvifter har begrenset effekt på fjerning av matos og fukt, og krever jevnlig utskifting. Direkte avtrekk til yttervegg (ved bruk av eksisterende luftekanal) vil kunne gi bedre inneklima, redusert fuktbelastning og økt bokomfort. Forslaget innebærer en åpning for at beboere kan etablere direkte avtrekk, under gitte tekniske og estetiske krav.

Styrets innstilling

Forslaget er i strid med gjeldende husordensregler, hvor det fremgår at det ikke er tillatt å montere avtrekk fra kjøkken eller bad direkte til ventilasjonskanalen eller ut gjennom veggen. For at forslaget skal kunne vedtas må husordensreglene først endres. Styret anbefaler ikke en slik endring da det vil påvirke den mekaniske avtrekket i leilighetene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at beboere kan gis tillatelse til å etablere direkte avtrekk fra kjøkkenvifte til yttervegg, forutsatt at arbeidet utføres fagmessig, er i tråd med gjeldende byggtekniske krav.

Sak 14

Sikkerhet

Forslag fremmet av:
Adem Krasniqi

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Med tanke på at det har vært mye innbrudd siste tiden i våres borettslag hvor en av innbruddet skjedde også hos meg, forslår jeg at dere kansje kunne vurdere installasjon av kamera i inngange. Spesielt i blokker hvor det er felles vaskerie fordi det er mye folk som går in og ut uten at vi kjenner disse menskene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Etablering av kameraovervåkning i oppgangene vil medføre både etableringskostnader og løpende kostnader knyttet til drift, abonnement og vedlikehold.

I tillegg reiser kameraovervåkning i fellesarealer flere spørsmål knyttet til personvernregelverket (GDPR). Det må blant annet avklares om overvåkning er lovlig og nødvendig, hvem som skal være behandlingsansvarlig, hvem som skal ha tilgang til opptakene, hvordan opptakene skal lagres og hvor lenge de kan oppbevares. Det vil også kreve rutiner for håndtering av opptak og innsynsbegjæringer.
Styret har innhentet tilbud på kameraovervåkning i alle oppganger med håndtering av opptak i tillegg til oppkobling med strøm og internett.
Estimert pris per år: 428 000 kroner ink mva.
Første året vil prisen være: 1 055 000 kroner da dette også inkluderer oppstartskostnader.

Styret mener at både kostnader og administrative forpliktelser knyttet til en slik løsning er betydelige, og anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Installasjon av kamera i inngangene.

Sak 15

Oppgradering av el-anlegget til borettslaget garasjeanlegg/uteplasser.

Forslag fremmet av:
Steinar Dyrbye

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir stadig flere som innehar el-kjøretøy som medfører behov for ladestasjoner. Har sendt inn forslag om oppgradering av garasje og uteplasser tilrettelagt for lading tidligere. Det er et overordnet mål at bil parken skal bli utslippsfri ref. Oslo kommunes klimamål innen 2030. Da må det tilrettelegges for beboere i kommunen. Ber styret nok engang ta mitt forslag opp til votering. Ber styret utrede hvordan dette kan finansieres til det beste for borettslaget økonomi. Egenandel for beboere som leier garasje/uteplass medberegnet. Mvh Steinar Dyrbye, Lavrans vei 11

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger. Tilrettelegging for elbillading i garasjene og på uteplassene vil kreve betydelige oppgraderinger av både strømtilførsel og teknisk infrastruktur. Det elektriske anlegget i borettslaget er ikke dimensjonert for elbillading, og vil derfor måtte oppgraderes før en slik løsning eventuelt kan etableres.

Garasjeanlegget er også gammelt og i dårlig forfatning. Styret har tidligere undersøkt kostnadene knyttet til en generell oppgradering av garasjene, og dette er anslått til om lag 50 til 60 millioner kroner. Kostnader knyttet til etablering av ladeinfrastruktur, ladere og nødvendige oppgraderinger av strømnettet vil komme i tillegg til dette.

Styret mener derfor at tiltaket vil medføre svært store kostnader for borettslaget på nåværende tidspunkt. Spørsmål om tilrettelegging for elbillading kan eventuelt vurderes i forbindelse med en fremtidig rehabilitering eller oppgradering av garasjeanlegget.

Forslag til vedtak

Borettslaget oppgrader el anlegget på parkeringsplassen/garasje anlegget, slik at det blir mulighet for lading av el-kjøretøy i garasje og på uteplasser til beboere.

Sak 16

Bytte fra fysiske p-kort til digital p-løsning

Forslag fremmet av:
Mohammad Adil Ashraf

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens ordning med fysiske p-kort medfører administrasjon, risiko for tap/misbruk og er lite fleksibel for beboere og gjester. Mange borettslag har gått over til digitale løsninger i form av app/nettbasert- eller SMS-basert registrering av kjøretøy. Slike løsninger gir bedre kontroll, enklere håndtering for styret og økt brukervennlighet for beboere og gjester.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og vil utrede muligheten for å innføre en digital løsning for gjesteparkering. Resultatet av utredningen vil bli lagt frem på en ekstraordinær generalforsamling slik at beboerne kan ta endelig stilling til om en slik løsning skal innføres.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede og eventuelt innføre en digital parkeringsløsning som erstatter dagens ordning med fysiske parkeringskort. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og gjennomføre endringen innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, samt varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Anders Pedersen

  Valgkomiteen innstiller Anders til gjenvalg som styreleder. Han er motivert for å fortsette i vervet og har i sine perioder som styreleder vist stor arbeidskapasitet, særlig i oppfølgingen av baderomsprosjektet. Anders kombinerer solid saksforståelse med et tydelig engasjement for å ivareta beboernes interesser. Selv om han har flyttet fra området, har han gjennom sin oppvekst og familie på Tveita fortsatt et sterkt eierskap og

engasjement for borettslaget. Valgkomiteen vurderer det som svært viktig for styrets kontinuitet at Anders får fortsette sitt arbeid for borettslaget.

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

- Gro Osland

  Gro har i inneværende periode vært varamedlem i styret og har gjennom dette opparbeidet seg god innsikt i borettslagets drift. Hun har relevant yrkeserfaring innen drift og vedlikehold av eiendom, og har i tillegg tidligere hatt rollen som styreleder i et annet borettslag. Gro er opptatt av ansvarlig økonomistyring og godt, planmessig vedlikehold, og ønsker å bidra til at borettslaget fortsatt skal være et trygt og godt sted å bo for alle. Valgkomiteen vurderer hennes kombinasjon av fagkunnskap og styreerfaring som en verdifull ressurs i styrearbeidet.
- Sven-Erik Johansen

  Sven-Erik ønsker å fortsette sitt arbeid i styret, hvor han i forrige periode har hatt rollen som nestleder. Over tid har han vært en viktig bidragsyter i styret, blant annet med et særlig ansvar for oppfølgingen av baderomsprosjektet. Hans lange erfaring og innsikt i pågående saker gjør ham til en nøkkelperson for å sikre kontinuitet, stabilitet og fremdrift i det videre styrearbeidet.
- Zari Kalivash

  Zari har vært bosatt i Smalvollskogen siden 2007 og har dermed god kjennskap til bomiljøet vårt. Hun er sterkt motivert for å bidra til et trygt og inkluderende fellesskap. Som operasjonssykepleier, med tidligere ledererfaring fra helsevesenet, har hun med seg en verdifull kombinasjon av ansvarsfølelse, struktur og gode samarbeidsevner. Valgkomiteen legger særlig vekt på hennes solide kompetanse og evne til å håndtere komplekse situasjoner, og er overbevist om at Zari vil være en viktig ressurs for styret.

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

- Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf
2. 0.pdf

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 19

Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling. Ingen kandidater har meldt seg.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 20

Valg av ute- og trivselskomité

Ute- og trivselskomiteen har ansvar for beplantning og aktiviteter gjennom året.

Roller og kandidater

Valg av 4 komitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som komitemedlem:

- Alice Ebba Beatrice Lewin
- Jorunn Nordgård
- Sigbjørn Berntsen
- Susanne Kristiansen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

- Avholdt 12 styremøter
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling vedrørende bytte av revisor.
- Avholdt møter med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør angående reklamasjoner sisternekasser
- Avholdt befaringer med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør angående reklamasjoner på sisternekasser
- Avholdt befaringer med uavhengig kontrollør angående reklamasjoner på sisternekasser
- Avholdt møter med uavhengig kontrollør angående reklamasjoner sisternekasser på bad/toalett
- Deltatt på rettsmekling og inngått forlik med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør
- Avholdt 4 beboermøter i forbindelse med rettearbeidene på sisternekassene.
- Deltatt på møter med Selvaag Prosjekt, Viking Entreprenør og Norconsult i forbindelse med rettearbeidene. Diskutert kvalitet på arbeid, dokumentasjon og fremdriftsplan
- Kontraktsoppfølging av leverandører
- Hatt flere møter med advokat vedrørende reklamasjoner
- Fulgt opp prosjektet der det ble satt opp nye elbil-ladere med ny betalingsløsning.
- Avholdt årsmøte
- Oppfølging av HMS tiltak
- Sett på forskjellige løsninger for barnevognparkering og el-sykler og innhentet tilbud
- Oppfølging av forsikringssaker
- Innhentet tilbud på forsikringer og byttet selskap til Protector
- Oppfølging av baderomrehabiliteringen, og beboer reklamasjoner
- Oppfølging av Ute- og trivselskomiteen
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av el-ladeplasser
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Oppfølging av ansatte
- Gjennomført medarbeidersamtaler
- Fellesarealene er ryddet for søppel og farlig avfall
- Distribusjon av nyhetsbrev og annen informasjon til beboernes postkasser
- Godkjent nye andelseiere og behandlet søknader om bruksoverlatelser
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige beboerhenvendelser på e-post (ca. 1700), Vibbo og telefon
- Publisering av nyhetssaker på Vibbo
- Oppdatering av temaer på Vibbo
- Behandling, kontroll og godkjenning av fakturaer
- Søkt støtteordninger for fornyelse av el-bil ladeinfrastrukturen
- Deltatt på møter med kommunen vedrørende plan for ny barnehage
- Innhentet tilbud og hatt befaring vedrørende digitale oppslagstavler
- Utført arbeid som valgkomite

Oppsummering av reklamasjonssaken i forbindelse med sisternekassene

Reklamasjonssaken knyttet til baderomsprosjektet har vært en av de mest omfattende sakene borettslaget har håndtert. Arbeidet har pågått over flere år og har bestått av et stort antall møter, befaringer, tekniske vurderinger, gjennomgang av kontrakter og dialog med entreprenører, rådgivere og advokater.

Saken om sisternekassene viste seg å være kompleks og over lang tid ble det presentert ulike forslag til utbedring fra entreprenørene. Flere av disse oppfylte ikke kravene i teknisk forskrift TEK17 eller våtromsnormen, noe som førte til at saken trakk ut i tid.

For å sikre en faglig og uavhengig vurdering ble det innhentet bistand fra eksterne rådgivere. Disse gjennomførte egne vurderinger av mulige rettemetoder og kvalitetssikret forslagene som ble lagt frem av entreprenørene. Parallelt arbeidet styret med juridiske vurderinger for å sikre borettslagets rettigheter, blant annet med tanke på foreldelsesfrister og kontraktsmessige krav.

Da det fortsatt ikke forelå en tilfredsstillende løsning, vedtok ekstraordinær generalforsamling i januar 2025 at styret skulle ta rettslige skritt for å sikre borettslagets krav. Det ble derfor tatt ut stevning mot Selvaag Prosjekt.

Saken ble senere behandlet i rettsmekling i Oslo tingrett. Etter 13 timer med forhandlinger ble partene enige om en samlet løsning. Styret mener at resultatet ivaretar borettslagets interesser på en god måte og sikrer både kvalitet i utbedringene og økonomisk trygghet.

Avtalen innebærer blant annet følgende:

- Nødvendige utbedringer skal gjennomføres etter løsninger utarbeidet av entreprenørene og kvalitetssikret av Norconsult
- Norconsult skal følge opp arbeidene gjennom kontroll og oppfølging underveis
- Utbedringene skal oppfylle kravene i TEK17
- Entreprenørene har stilt en samlet økonomisk garanti på 4 millioner kroner som gjelder frem til arbeidene er ferdigstilt og ferdigattest foreligger
- Borettslaget mottar 1,4 millioner kroner i erstatning, hvorav 300 000 kroner er satt av til oppfølging av arbeidene
- Borettslaget får utvidet reklamasjonsrett på fem år fra ferdigstillelse i hver blokk

Arbeidene startet 1 september 2025 og er planlagt ferdigstilt innen 15 desember 2026.

Styret vil følge opp arbeidene tett i samarbeid med Norconsult for å sikre at utbedringene gjennomføres i henhold til avtalen og gjeldende krav.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Driftsinntektene i 2025 er høyere enn budsjettert og skyldes inngått rettsforlik med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør stort kr 1,4 millioner for baderomsprosjektet (reklamasjoner på sisternekasser, lekkasjestopper på kjøkken og branntetting).

Totalt sett er driftskostnadene ca. kr 430 000 lavere enn budsjettert. For de fleste postene er det ubetydelige avvik, men noen har litt større avvik:

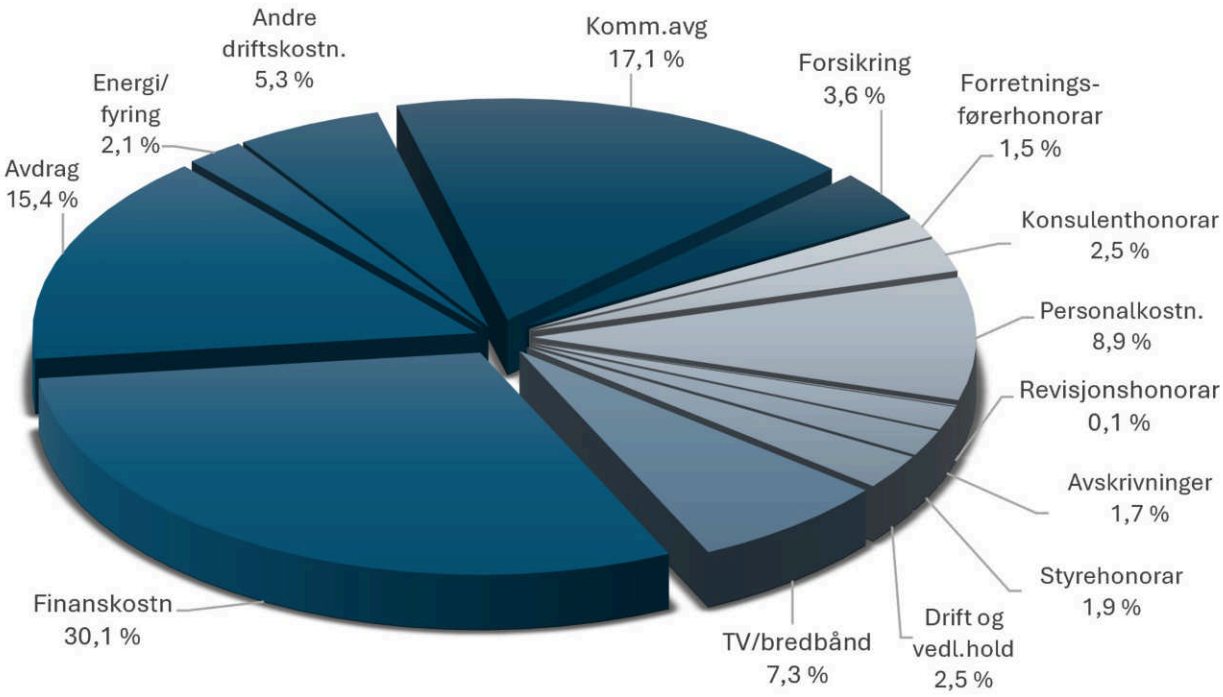
- Konsulenthonorar er høyere enn forventet pga. juridisk bistand til reklamasjoner baderoms-prosjektet.
- Kommunale avgifter er gått ned pga. reduksjon i merverdiavgift (moms) på vann og avløp fra 25 % til 15 % fra juli 2025.
- Energi og fyring er lavere enn budsjettert og skyldes trolig en kombinasjon av norgespris på strøm og/eller lavere strømforbruk i fellesareal/vaskerier.
- TV/bredbånd er lavere enn budsjettert og skyldes ny internettavtale med Telia.
- Andre driftskostnader er høyere som følge av at posten medlemskontingent fra 2025 er flyttet til denne posten (og ikke som egen post som tidligere).
- Finanskostnader er lavere som følge av at renten har gått ned ila. 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot Udekket tap i balansen slik at negativ egenkapital reduseres.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 6 372 172 pr. 31.12.2025 (mot kr 2 252 754 året før).



Kostnadsdiagrammet viser borettslagets kostnader + avdrag i 2025 fremstilt grafisk og viser ca. hva felleskostnadene (husleien) brukes til. Renter og avdrag på lån er fortsatt største post og utgjør til sammen 45 % (mot 48 % året før).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2026 som fremkommer av kolleonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til ordinært vedlikehold. Eventuelle saker generalforsamlingen vedtar, er ikke tatt med i budsjettet for 2026.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyret i Oslo øker som følge av ny vannforsyning, krav til bedre renseanlegg og rehabilitering av gamle rør. Gebyret uten vannmåler øker med ca. 4 % i 2026. I 2027 og 2028 vil gebyret øke med om lag 20 %, men fra 2029 skriver kommunen at de forventer en langt mer moderat vekst.

Renovasjonsgebyret øker i snitt med ca. 6 % og skyldes generell prisvekst, samt økte kostnader ved forbrenning av restavfall. For borettslag og sameier med felles renovasjonsløsning vil gebyret normalt være lavere pr. husholdning.

Gebyr for tilsyn av ildsted reduseres i snitt med ca. 3 %. Kommunen inspiserer piper til peiser, ovner og fyringsanlegg med jevne mellomrom, men gebyret må betales årlig.

Forsikring

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brann-skader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Premien i vårt borettslag reduseres imidlertid med ca. 8 % som følge av bytte av selskap.

TV/bredbånd

Telia varsler om prisøkning på TV- og strømmepakker med kr 23/mnd. fra mars 2026.

Renter og avdrag

Renter og avdrag på borettslagets lån er budsjettert iht. gjeldende betalingsprognose.

Felleskostnader

Felleskostnadene dekker borettslagets løpende driftsutgifter, slik som kommunale avgifter, forsikring, energi, vaktmester- og renholdstjenester, forretningsførsel, serviceavtaler, vedlikehold, renter og avdrag på lån, mv. Prisene på disse tjenestene øker normalt hvert år, og store deler av kostnadene i borettslag følger den generelle prisutviklingen i samfunnet. For å unngå etterslep i økonomien og større, plutselige økninger senere, er det god praksis å justere felleskostnadene årlig i takt med forventet prisvekst. En slik regulering sikrer at borettslaget opprettholder sunne økonomiske rammer, samtidig som beboerne får en jevnere og mer forutsigbar kostnadsutvikling over tid.

Som følge av store økninger siste år og god likviditet, har styret besluttet at felleskostnadene ikke øker i 2026. Videre er det slik at balkonglånet nedbetales i år og da vil også tillegg for balkongfronter utgå (kr 100/mnd). Dette vil etter planen skje med virkning fra juni 2026.

Større vedlikehold og rehabilitering

1989	Skiftet vinduer.
1994	Renset avtrekkskanaler.
1994/95	Utbedret støttemur.
1996	Oppført nye balkonger.
1997	Istandsatt grøntanlegget.
1998	Asfaltert, innglasset balkonger, sikringsskap i vaskerier, oppgradert kabelnettet.
1999	Malt vinduer.
2000/01	Skiftet defekte bommer. Rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.
2002	Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo.
2003	Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspylt alle avløp.
2004	Porttelefoner og tekket tak på 8 garasjer. Forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.
2005	Beiset garasjer, porttelefoner, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvanns-kummer og merket utvendige hovedstoppekraner.
2006	Porttelefoner, tekket tak på 10 garasjer, samt nye garasjeporter.
2007/08	Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
2009	Forarbeid rehabilitering av fasader.
2010-12	Rehabilitering av fasader.
2013	Lekeplasser, beplantning, nye pipehatter, nye gjerder mot Gunnulvs vei.
2014	Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.
2015	Maling trappeoppganger. Utskifting av pipehatter. Byttet resterende porttelefoner.
2016	Etterfylling av pukk rundt blokker og under balkonger. Maling av lekeapparater.
2017	Utskifting av balkongfronter.
2018	Avfallsbrønner, vedlikehold av garasjene, vedlikehold/skiftet skiferheller i inn-gangspartier, samt etablert 8 ladeplasser til el-bil.
2019	Vedlikehold av bunn- og uttrekksledninger. Forprosjekt rør- og baderom. Oppgradering av uteområde med beplantning og 2 grillplasser. Fiber.
2020	Oppstart av rør- og baderomsrehabilitering fase 1. Plantekasser, anlagt blomster-enger og bygget blomsterbed utenfor Lavrans vei 6 - 8.
2021	Rør- og baderomsrehabilitering fase 1. Påbegynt baderomsprosjektet fase 2.
2022	Ferdigstilt baderomsprosjektet fase 2. Oppgradering lekeplass.
2023	Oppfølging reklamasjoner og FDV-dokumentasjon bad. Brannsikringsutstyr.
2024	Ny avtale med Telia om TV og internett, oppgradering kortautomater i vaskerier og ladeinfrastruktur ved garasjeanlegget.
2025	Oppgradering av ladeinfrastruktur garasjeanlegg i Gunnulvs vei og i Lavrans vei. Forlik i reklamasjonssakene mot Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør.

Til generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smalvollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950427671, KLIENTNR. 313

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 252 754**	**1 092 813**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se resultatregnskapet)		7 680 556	4 528 307
Tilbakeføring av avskrivning	14	440 625	425 626
Økning annen langsiktig gjeld		84 000	66 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-4 004 963	-3 772 077
Red. annen langsiktig gjeld		-72 000	-66 000
Innskudd øremerk. bankkonto		-8 801	-21 914
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 119 417**	**1 159 942**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 372 172**	**2 252 754**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	6 746 441	2 784 261
Kortsiktig gjeld	-374 269	-531 507
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 372 172**	**2 252 754**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 594 638	25 532 202	27 700 000	27 821 000
Vaskeri		182 206	213 894	200 000	200 000
Ladeinntekter el-bil		231 499	243 442	200 000	200 000
Andre inntekter	3	1 537 374	124 478	525 000	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 545 717**	**26 114 016**	**28 625 000**	**28 351 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 324 495	-2 094 467	-2 416 000	-2 400 000
Styrehonorar	5	-490 000	-475 000	-490 000	-505 000
Avskrivninger	14	-440 625	-425 626	-450 000	-335 000
Revisjonshonorar	6	-21 125	-23 625	-24 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-389 740	-374 750	-393 000	-410 000
Konsulenthonorar		-638 862	-472 586	-500 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-658 804	-654 118	-700 000	-700 000
Forsikringer		-937 962	-874 543	-930 000	-865 000
Kommunale avgifter	8	-4 434 370	-4 065 795	-4 600 000	-4 525 000
Energi/fyring		-550 223	-614 773	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 883 805	-2 091 156	-2 000 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	9	-1 377 865	-1 041 755	-1 276 000	-1 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 147 876**	**-13 208 195**	**-14 579 000**	**-13 865 000**
DRIFTSRESULTAT		**15 397 840**	**12 905 821**	**14 046 000**	**14 486 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	108 355	57 649	25 000	100 000
Finanskostnader	11	-7 825 639	-8 435 163	-8 300 000	-7 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 717 284**	**-8 377 514**	**-8 275 000**	**-7 700 000**
ÅRSRESULTAT		**7 680 556**	**4 528 307**	**5 771 000**	**6 786 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		7 680 556	4 528 307		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	3 120 918	3 516 553
Øremerkede bankinnskudd		263 718	680 666
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 200 214**	**51 012 797**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		56 008	0
Forskuddsbetalte kostnader		750 088	535 845
Driftskonto OBOS-banken		351 948	809 111
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 080	60 681
Sparekonto OBOS-banken		5 538 317	1 378 624
SUM OMLØPSMIDLER		**6 746 441**	**2 784 261**
SUM EIENDELER		**56 946 654**	**53 797 058**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	13	-98 171 367	-105 851 924
SUM EGENKAPITAL		**-98 133 767**	**-105 814 324**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	148 483 030	152 487 993
Borettsinnskudd	15	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	17	1 164 723	1 533 482
SUM LANGSIKTIG GJELD		**154 706 153**	**159 079 875**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		112 860	260 858
Skyldige offentlige avgifter	18	104 931	118 340
Annen kortsiktig gjeld	19	156 478	152 309
SUM KORTSIKTIG GJELD		**374 269**	**531 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 946 654**	**53 797 058**
Pantstillelse	20	173 192 600	173 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ Sven-Erik Johansen /s/ Cristian Emilian Delurintu /s/

Ismael Elhafedi /s/ Are W Thoma /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ekstra kjellerbod	25 800
Felleskostnader	26 039 400
Garasjeleie	604 650
Kollektiv avtale TV og bredbånd fra Telia	451 200
Kompensasjon Telia for manglende TV2-kanaler	-91 512
Parkeringsleie	113 900
Balkongfronter	451 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**27 594 638**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie (Telenor, Telia og ICE)	128 374
Diverse (egenandel og refusjon bodleie)	9 000
Rettsforlik våtrom (Selvaag Prosjekt)	1 400 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 537 374**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 112 730
Overtid	-62 584
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 800
Påløpte feriepenger	-155 846
Arbeidsgiveravgift	-345 995
LO/NHO-ordningen (AFP)	-29 761
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-61 573
O/U premie	-935
Refusjon sykepenger	28 918
Julegave ansatte	-1 000
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Kantinekostnader	-120
Andre personalkostnader	-9 768
Honorar valgkomite og ute og trivselkomité	-15 500
Honorar styret for reklamasjonssaker Selvaag Prosjekt (bad)	-500 000
Honorar vaktmester ifb.baderomsprosjektet	-50 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 324 495**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-490 000
SUM STYREHONORAR	**-490 000**
Styret har fått dekket bevertning ved møter (ref. note 9 kostn. tillitsvalgte)	-5 512
Byggekomitéhonorar kr 500 000 (ref. note 4)	-500 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elektroinstallatør (infrastruktur ladeanlegg)	-614 271
Tilskudd OBOS miljøtiltak	550 271
Tilskudd Oslo Kommune	64 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD	**0**
Drift/vedlikehold bygninger	-68 418
Drift/vedlikehold VVS	-201 207
Drift/vedlikehold elektro	-66 112
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 791
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-98 238
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-68 530
Egenandel forsikring	-12 321
Kostnader dugnader	-15 187
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-658 804**

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie bygningenes verdiforringelse

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 101 951
Feie- og tilsynsgebyr	-41 553
Renovasjonsgebyr	-1 290 867
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 434 370**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-11 250
Container	-183 219
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 289
Annen leiekostnad	-61 605
Håndverktøy	-2 831
Diverse utstyr	-7 869
Annet driftsmateriale	-12 285
Lyspærer og sikringer	-34 519
Vakthold	-54 965
Renhold ved firmaer	-486 296
Snørydding	-136 145
Andre driftskostnader	-14 203
Kontor- og datarekvisita	-554
Trykksaker	-19 994
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 625
Kostnader tillitsvalgte	-5 512
Andre kontorkostnader	-107 722
Telefon	-14 522
Drivstoff maskiner	-33 084
Vedlikehold maskiner	-71 495
Kontingenter	-76 400
Bank- og kortgebyr	-3 856
Velferdskostnader	-13 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 377 865**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 131
Renter av sparekonto i OBOS-banken	102 224
SUM FINANSINNTEKTER	**108 355**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Handelsbanken 2HANDE	-3 173 433
Pantegjeldsrenter Handelsbanken 2HANDE2	-53 196
Pantegjeldsrenter Handelsbanken 2HANDE4	-4 599 010
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 825 639**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967	24 324 300
Tilgang 1998 (balkonger)	19 987 720
SUM BYGNINGER	**44 312 020**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.41 samt gnr.140/bnr.240.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg 2 (ikke avskrevet)		
Tilgang 1983	702 927	
		702 927
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1986	1 753 850	
		1 753 850
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)		
Tilgang 1979	13 940	
		13 940
Gresklipper nr 1		
Tilgang 1988	32 000	
Avskrevet tidligere	-31 999	
		1
Gressklipper nr 3		
Tilgang 2007	203 750	
Avskrevet tidligere	-203 749	
		1
Hjullaster WL38		
Tilgang 2019	748 750	
Avskrevet tidligere	-641 784	
Avskrevet i år	-106 965	
		1
Ladestasjoner for el-bil		
Tilgang 2018	507 250	
Avskrevet tidligere	-507 249	
		1
Snøfreser 2		
Tilgang 2025	44 990	
Avskrevet i år	-14 997	
		29 993
Snøfreser		
Tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-151 624	
		1
Søppelbrønner		
Tilgang 2018	2 885 375	
Avskrevet tidligere	-2 019 759	
Avskrevet i år	-288 538	
		577 078
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2017	301 250	
Avskrevet tidligere	-241 000	
Avskrevet i år	-30 125	
		30 125
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)		
Tilgang 1979	13 000	
		13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 120 918**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-440 625**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967	-5 032 600
Øket 2012 (rehabilitering fasader)	-25 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 058 400**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken 2HANDE		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,80 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2014	-91 731 308	
Nedbetalt tidligere	29 693 739	
Nedbetalt i år	2 071 165	
	-59 966 404	-59 966 404
Handelsbanken 2HANDE2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,80 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 798 165	
Nedbetalt i år	446 159	
		-755 676
Handelsbanken 2HANDE4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-92 524 310	
Nedbetalt tidligere	3 275 721	
Nedbetalt i år	1 487 639	
		-87 760 950
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-148 483 030**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-8 380
Avsetning bomiljøtiltak (OBOS miljømidler)	-263 718
Garasjeinnskudd	-892 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 164 723**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-50 080
Skyldig arbeidsgiveravgift	-54 851
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-104 931**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-155 846
Annen kortsiktig gjeld	-632
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-156 478**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 058 400
Pantelån	148 483 030
TOTALT	**153 541 430**

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

Bygninger	44 312 020
Tomt	2 503 558
TOTALT	**46 815 578**

Generalforsamling 2026 - Smalvollskogen BRL - Valgkomiteens innstilling og begrunnelse

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Navn: **Anders Pedersen** Adresse: Terrasseveien 34, 3470 Slemmestad

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: **Sven-Erik Johansen** Adresse: Lavrans vei 12, 0670 Oslo

Navn: **Zari Kalivash** Adresse: Gunnulvs vei 36, 0670 Oslo

Navn: **Gro Osland** Adresse: Lavrans vei 17, 0670 Oslo

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

F. Som Ute- og trivselskomité for 1 år foreslås:

Navn: **Alice Ebba Beatrice Lewin** Adresse: Gunnulvs Vei 18, 0670 Oslo

Navn: **Sigbjørn Berntsen** Adresse: Lavrans vei 34, 0670 Oslo

Navn: **Jorunn Nordgård** Adresse: Gunnulvs vei 14, 0670 Oslo

Navn: **Susanne Kristiansen** Adresse: Lavrans vei 18, 0670 Oslo

Valgkomiteens begrunnelse:

Innstilling som styreleder: Anders Pedersen

Valgkomiteen innstiller Anders til gjenvalg som styreleder. Han er motivert for å fortsette i vervet og har i sine perioder som styreleder vist stor arbeidskapasitet, særlig i oppfølgingen av baderomsprosjektet. Anders kombinerer solid saksforståelse med et tydelig engasjement for å ivareta beboernes interesser. Selv om han har flyttet fra området, har han gjennom sin oppvekst og familie på Tveita fortsatt et sterkt eierskap og engasjement for borettslaget. Valgkomiteen vurderer det som svært viktig for styrets kontinuitet at Anders får fortsette sitt arbeid for borettslaget.

Innstilling som styremedlem: Sven-Erik Johansen

Sven-Erik ønsker å fortsette sitt arbeid i styret, hvor han i forrige periode har hatt rollen som nestleder. Over tid har han vært en viktig bidragsyter i styret, blant annet med et særlig ansvar for oppfølgingen av baderomsprosjektet. Hans lange erfaring og innsikt i pågående saker gjør ham til en nøkkelperson for å sikre kontinuitet, stabilitet og fremdrift i det videre styrearbeidet.

Innstilling som styremedlem: Zari Kalivash

Zari har vært bosatt i Smalvollskogen siden 2007 og har dermed god kjennskap til bomiljøet vårt. Hun er sterkt motivert for å bidra til et trygt og inkluderende fellesskap. Som operasjonssykepleier, med tidligere ledererfaring fra helsevesenet, har hun med seg en verdifull kombinasjon av ansvarsfølelse, struktur og gode samarbeidsevner. Valgkomiteen legger særlig vekt på hennes solide kompetanse og evne til å håndtere komplekse situasjoner, og er overbevist om at Zari vil være en viktig ressurs for styret.

Innstilling som styremedlem: Gro Osland

Gro har i inneværende periode vært varamedlem i styret og har gjennom dette opparbeidet seg god innsikt i borettslagets drift. Hun har relevant yrkeserfaring innen drift og vedlikehold av eiendom, og har i tillegg tidligere hatt rollen som styreleder i et annet borettslag. Gro er opptatt av ansvarlig økonomistyring og godt, planmessig vedlikehold, og ønsker å bidra til at borettslaget fortsatt skal være et trygt og godt sted å bo for alle. Valgkomiteen vurderer hennes kombinasjon av fagkunnskap og styreerfaring som en verdifull ressurs i styrearbeidet.

Dato: 15.03.2026

I valgkomiteen for Smalvollskogen borettslag
Cristian Delurintu og Are W.Thoma

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 313 **Selskapsnavn:** SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

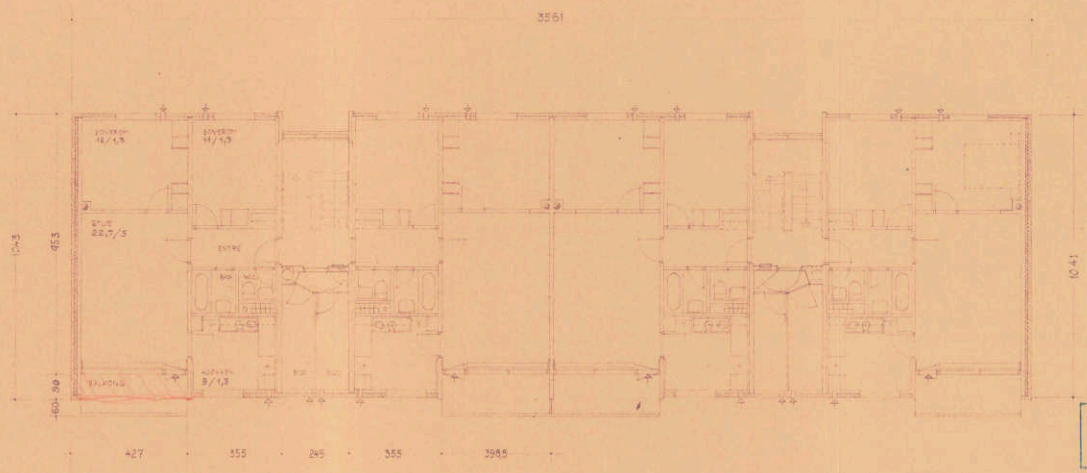
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



OSLO BYPLANKONTOR
003197 11 MAI 83
BILNR 7/9

2

401

ETASJEPLAN

15-3-83

4506

OBOS-SKIA 121

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
OV/agh

KOPI

Oslo, den 6/3-70.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 140, bnr. 41 av bnr. 1, blokk 401, Lavrans vei 2-4.

Journalnr.
63/1289

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
1/2-66

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder
Arkitektene Preben Krag og Jens Selmer, Kruses gate 7, Oslo 2

Ansvarshavende
Ingeniör Björn Herman, Fagbygg A/S, Kr. Augusts gate 6, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Forbehold:

Ferdigattest gis under forutsetning av at mangler påtalt fra hagebrukskontoret 30/1-70, som vedlegges i gjenpart, blir rettet opp.

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilalltelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKI. C-18. 4000. ANDVORD - 239-6.69.

Protokoll til årsmøte 2026 for SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950427671
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Haugerud kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Erik Braathen (fra OBOS) som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen er valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen fra forretningsfører OBOS velges som protokollfører og Stian Kogler som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal sendes ut senest 8 dager før og tidligst 20 dager før møtedato.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap i balansen slik at negativ egenkapital reduseres

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505 000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 505 000. Justeringen er gjort med bakgrunn i den generelle prisutviklingen og en KPI justering på om lag 3 prosent.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 505 000

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar for oppfølging av rettearbeidene med sisternekassene.

Den 04.06.2025 ble det avholdt rettsmekling mellom Smalvollskogen borettslag og Selvaag Prosjekt med bakgrunn i reklamasjoner på arbeidene som ble utført i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Som tidligere informert om på Vibbo og i eget infoskriv, kom partene til enighet etter 13 timer med forhandlinger, etter et omfattende arbeid knyttet til vurdering av rettemetode og flere møter med advokater og fagpersoner.

Avtalen innebærer blant annet følgende:

- Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør er ansvarlige for at rettearbeidene oppfyller kravene i TEK17
- Det stilles økonomisk sikkerhet for gjennomføring av arbeidene
- Det gis 5 års reklamasjonsrett på rettearbeidene
- Det skal gjennomføres uavhengig kontroller av Norconsult. Kostnadene dekkes av Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør
- Dokumentasjonen oppdateres på leilighetsnivå
- Selvaag Prosjekt betaler Smalvollskogen borettslag en erstatning på totalt 1,4 millioner kroner

For å sikre nødvendig oppfølging av arbeidene og ivareta borettslagets interesser i gjennomføringen, ble det i forliksavtalen øremerket kr 300 000 til oppfølging og honorar knyttet til dette arbeidet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at det settes av kr 300 000 til oppfølging og honorar i forbindelse med oppfølgingen av arbeidene etter rettsmeklingen.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen

Honorar trivselskomiteen (fordeles likt på antall medlemmer). Representanter fra styret får ikke honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Trivselskomiteen godtgjørelse settes til kr 14 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 4 000

Styrets innstilling
Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 4 000

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 4 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Forslag fra styret om ladetid og ladepris for el-biler

Som følge av at borettslaget har fått nye ladere hvor betaling skjer per kWh, foreslås følgende justering av ladeordningen:

1) Ladeprisen settes til kr 2,50 per kWh.

2) Dersom en bil står tilkoblet uten aktiv lading, kan det ilegges gebyr tilsvarende parkeringsbot (ladeplikt) for å sikre at ladeplassene brukes til faktisk lading.

3) Etter 10 timer sammenhengende parkering på ladeplass blir man belastet 50 kroner per time, uavhengig av om bilen lader aktivt eller ikke. Dette for å sikre god sirkulasjon på ladeplassene.

4) Beboere er selv ansvarlige for å flytte bilen når den er ferdig ladet, også dersom dette skjer på nattestid. Formålet er å gi flest mulig beboere mulighet til å benytte ladeplassene.

5) Styret gis fullmakt til å justere ladeprisen dersom strømprisene øker betydelig, samt fastsette nærmere retningslinjer for bruk av ladeplassene. Ladeprisen skal dekke borettslagets kostnader til strøm, drift og fremtidig vedlikehold av ladeanlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar nye regler for elbillading i borettslaget som tas inn som eget punkt i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

11. Forslag fra styret Barnevognparkering

Styret har innhentet et tilbud på løsninger for barnevognparkering som også kan kombineres med parkering for elsykler. Løsningen består av låsbare bokser som plasseres utendørs i tilknytning til blokkene. Boksene må kjøpes inn og vil kunne leies av beboere etter behov.

Styret vurderer at dette kan være en hensiktsmessig løsning for å bedre oppbevaringsmulighetene for barnevogner og elsykler i borettslaget. Boksene vil settes opp der det er behov og interesse blant beboerne. Pris for leie av boks vil styret komme tilbake til dersom løsningen blir vedtatt.

Styret har foreløpig sett på løsninger fra Infravelo, men ønsker å innhente flere tilbud før det eventuelt velges leverandør, da prisene i markedet varierer betydelig.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret mandat til å arbeide videre med etablering av bokser for barnevogn og elsykkelparkering i borettslaget. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og etablere en ordning der boksene kan leies av beboere etter behov. Styret fastsetter nærmere vilkår og leiepris for ordningen. Dersom forslaget vedtas utgår sak 12.

✓ **Vedtatt. Mot 4 stemmer**

12. Plassering av barnevogn

Fremmet av: Johanne Hammersland Bergo

I dag er det slik at barnevogner kun kan plasseres bak låst dør i kjeller - ikke ved inngangspartiet, og heller ikke under trapp. Styret har selv sagt at de ser på alternative løsninger, da de har forståelse for hvilke ulemper dette medfører. Jeg ønsker å foreslå tre alternative løsninger.

1. Det føres opp vognskur utenfor hver leilighetskompleks (plassering må selvsagt vurderes nøye).

2. Det installeres to-delt rampe i trapp ned til kjeller slik at det blir lettere å ta ned vogn. Rampen må gjerne være mobil (f.eks. på skinner) slik at man kan skyve disse til sides når man trenger brede trappetrinn.

3. Vogn kan stå under trapp (jeg kan ikke se hvordan det er problematisk mtp. brannsikkerhet osv.).

Å finne en løsning på barnevognlogistikken vil gjøre livet til småbarnsforeldre mye lettere, da dagens løsning er veldig tungvint. Håper dette er noe styret vil se nærmere på. Slik jeg ser det er kanskje alternativ 2 den mest realistiske løsningen (gjerne i kombinasjon med alternativ 3).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og viser i den sammenheng til forslag nr 11

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Utgår som følge av at sak 11 ble vedtatt.**

13. Mulighet for direkte avtrekk fra kjøkkenvifte til yttervegg

Fremmet av: Mohammad Adil Ashraf

Kullfilter i kjøkkenvifter har begrenset effekt på fjerning av matos og fukt, og krever jevnlig utskifting. Direkte avtrekk til yttervegg (ved bruk av eksisterende luftekanal) vil kunne gi bedre inneklima, redusert fuktbelastning og økt bokomfort. Forslaget innebærer en åpning for at beboere kan etablere direkte avtrekk, under gitte tekniske og estetiske krav.

Styrets innstilling
Forslaget er i strid med gjeldende husordensregler, hvor det fremgår at det ikke er tillatt å montere avtrekk fra kjøkken eller bad direkte til ventilasjonskanalen eller ut gjennom veggen. For at forslaget skal kunne vedtas må husordensreglene først endres. Styret anbefaler ikke en slik endring da det vil påvirke den mekaniske avtrekket i leilighetene.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 2 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot**

14. Sikkerhet

Fremmet av: Adem Krasniqi

Med tanke på at det har vært mye innbrudd siste tiden i våres borettslag hvor en av innbruddet skjedde også hos meg, forslår jeg at dere kansje kunne vurdere installasjon av kamera i inngange. Spesielt i blokker hvor det er felles vaskerie fordi det er mye folk som går in og ut uten at vi kjenner disse menskene.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Etablering av kameraovervåkning i oppgangene vil medføre både etableringskostnader og løpende kostnader knyttet til drift, abonnement og vedlikehold.

I tillegg reiser kameraovervåkning i fellesarealer flere spørsmål knyttet til personvernregelverket (GDPR). Det må blant annet avklares om overvåkning er lovlig og nødvendig, hvem som skal være behandlingsansvarlig, hvem som skal ha tilgang til opptakene, hvordan opptakene skal lagres og hvor lenge de kan oppbevares. Det vil også kreve rutiner for håndtering av opptak og innsynsbegjæringer. Styret har innhentet tilbud på kameraovervåkning i alle oppganger med håndtering av opptak i tillegg til oppkobling med strøm og internett. **Estimert pris per år: 428 000 kroner ink mva. Første året vil prisen være: 1 055 000 kroner da dette også inkluderer oppstartskostnader.**

Styret mener at både kostnader og administrative forpliktelser knyttet til en slik løsning er betydelige, og anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot**

15. Oppgradering av el-anlegget til borettslaget garasjeanlegg/uteplasser.

Fremmet av: Steinar Dyrbye

Det blir stadig flere som innehar el-kjøretøy som medfører behov for ladestasjoner. Har sendt inn forslag om oppgradering av garasje og uteplasser tilrettelagt for lading tidligere. Det er et overordnet mål at bil parken skal bli utslippsfri ref. Oslo kommunes klimamål innen 2030. Da må det tilrettelegges for beboere i kommunen. Ber styret nok engang ta mitt forslag opp til votering. Ber styret utrede hvordan dette kan finansieres til det beste for borettslaget økonomi. Egenandel for beboere som leier garasje/uteplass medberegnet. Mvh Steinar Dyrbye, Lavrans vei 11

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger. Tilrettelegging for elbillading i garasjene og på uteplassene vil kreve betydelige oppgraderinger av både strømtilførsel og teknisk infrastruktur. Det elektriske anlegget i borettslaget er ikke dimensjonert for elbillading, og vil derfor måtte oppgraderes før en slik løsning

eventuelt kan etableres. Garasjeanlegget er også gammelt og i dårlig forfatning. Styret har tidligere undersøkt kostnadene knyttet til en generell oppgradering av garasjene, og dette er anslått til om lag 50 til 60 millioner kroner. Kostnader knyttet til etablering av ladeinfrastruktur, ladere og nødvendige oppgraderinger av strømnettet vil komme i tillegg til dette.

Styret mener derfor at tiltaket vil medføre svært store kostnader for borettslaget på nåværende tidspunkt. Spørsmål om tilrettelegging for elbillading kan eventuelt vurderes i forbindelse med en fremtidig rehabilitering eller oppgradering av garasjeanlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot**

16. Bytte fra fysiske p-kort til digital p-løsning

Fremmet av: Mohammad Adil Ashraf

Dagens ordning med fysiske p-kort medfører administrasjon, risiko for tap/misbruk og er lite fleksibel for beboere og gjester. Mange borettslag har gått over til digitale løsninger i form av app/nettbasert- eller SMS-basert registrering av kjøretøy. Slike løsninger gir bedre kontroll, enklere håndtering for styret og økt brukervennlighet for beboere og gjester.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og vil utrede muligheten for å innføre en digital løsning for gjesteparkering. Resultatet av utredningen vil bli lagt frem på en ekstraordinær generalforsamling slik at beboerne kan ta endelig stilling til om en slik løsning skal innføres.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen ber styret utrede og eventuelt innføre en digital parkeringsløsning som erstatter dagens ordning med fysiske parkeringskort. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og gjennomføre endringen innenfor forsvarlige økonomiske rammer.
> ✓ **Vedtatt. 1 stemte mot, mens styrets innstilling ble vedtatt med overveldende flertall**

17. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, samt varamedlemmer for 1 år.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anders Pedersen

Følgende stilte til valg:
Anders Pedersen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sven-Erik Johansen
Gro Osland

Sven-Erik Johansen ble først valgt som styremedlem for 2 år.
Deretter ble det stemt mellom Zari Kalivash og Gro Osland, hvor Gro Osland fikk flest stemmer og valgt som styremedlem for 2 år.
Følgende stilte til valg:
Sven-Erik Johansen
Zari Kalivash
Gro Osland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Zari Kalivash

Zari Kalivash sa seg villig til å være varamedlem for 1 år og ble valgt.

Følgende stilte til valg:
Zari Kalivash

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cristian Delurintu

Følgende stilte til valg:
Cristian Delurintu

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Are Thoma

Følgende stilte til valg:
Are Thoma

19. Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling. Ingen kandidater har meldt seg.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Filmberg
Stian Kogler

Følgende stilte til valg:
Ellen Filmberg
Stian Kogler

20. Valg av ute- og trivselskomité

Ute- og trivselskomiteen har ansvar for beplantning og aktiviteter gjennom året.

Komitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigbjørn Berntsen
Susanne Kristiansen
Alice Ebba Beatrice Lewin
Jorunn Nordgård

Følgende stilte til valg:
Sigbjørn Berntsen
Susanne Kristiansen
Alice Ebba Beatrice Lewin
Jorunn Nordgård

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

K.E.Larsson AS
Østerdalsgata 1 D
0658 OSLO

Dato: 10.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200911493-34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jenny Josefine Holen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LAVRANS VEI 2-4	Eiendom:	140/41/0/0
Tiltakshaver:	Smalvollskogen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	K.E.Larsson AS	Adresse:	Østerdalsgata 1 D, 0658 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – LAVRANS VEI 2-4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Dette brevet gjelder saksnr: 200911493, 200911495, 200911500, 200911501, 200911505, 200911512, 200911514, 200911516, 200911519, 20911522, 200911524, 200911526, 200911527, 200911528, 200911529, 200911530, 200911532, 200911534, 200911535, 200911536.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.08.2012 av:

Jenny Josefine Holen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til: Smalvollskogen borettslag c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO, smalvollskogen.borettslag@chello.no

13

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen
Lavrans vei 3

0670 OSLO

Schanche, Hallgeir
P.B. 84, Ellingsrud
A/S Veidekke
1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940076415	96/60939

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	12. september 1996

Arbeidssted : 140/0041 Lavrans vei 2+4
Byggherre : Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen, Lavrans vei 3, 0670 OSLO
Arbeidets art: BLOKK UTVIDELSE AV EKS. BALKONGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950427671
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. januar kl. 09:00 til 7. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 147.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen velges som protokollvitner og signerer protokollen sammen med møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Rettslige skritt mot Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør

Bakgrunn for ekstraordinær generalforsamling

Vi vet at beboerne har ønsket informasjon om situasjonen rundt baderomsprosjektet og status i reklamasjonene. Styret har hatt mange befaringer, møter og diskusjoner med Selvaag Prosjekt (SP) og flere uavhengige firmaer i snart to år. Allikevel er vi ikke kommet frem til en løsning. Det har vært viktig for styret at borettslaget får det som ble avtalt i kontrakten, og at det ikke velges en enkleste utvei hvor det ikke kan dokumenteres at alt er i henhold til lovverket.

Status på reklamasjonssaken

Styret oppdaterte beboerne om situasjonen som gjelder baderommene og reklamasjonen ved årsmøtet i april 2024. Vi informerte da om at det var funnet feil på fuktsikringen i flere sisternekasser. Videre at de ikke oppfylte TEK17 eller Bad og våtromsnormen (BVN). I tillegg har vi reklamert på lekkasjesikring på kjøkkenet og prosjekt- og byggeledelsen fra Selvaag Prosjekt. Dette er en saker vi har jobbet mye med i ca. 2 år og fortsatt jobber med.

Løsningsforslag og uavhengig rapport

Styret har hatt flere møter med SP og Viking Entreprenør (VE) for å komme frem til en løsning som oppfyller TEK17. SP har innhentet hjelp fra Norconsult AS. Det har kommet flere løsningsforslag, men ingen av dem kan dokumenteres godt nok og oppfyller derfor ikke TEK17.

Styret har innhentet en uavhengig rapport fra OPAK AS (rådgivende konsulent innenfor bygg-, anlegg- og eiendomsmarkedene) som sier noe om manglene og kostnadene for å rette dette. OPAK har også deltatt på møtene med Selvaag og delt sine vurderinger overfor dem.

Kostnader og foreldelsesfrist

OPAK estimerer en rettekostnad på ca. 75 tusen kroner inkl. mva. pr. leilighet - som totalt utgjør i overkant av 26 millioner kroner samlet sett. Dette inkluderer lekkasjesikring på kjøkken. Med rettemetoden til OPAK vil badene være innenfor TEK17. Rettingen av lekkasjesikring på kjøkken utgjør ca. 4 millioner kroner. SP og VE godkjente ikke denne metoden og mente den var for dyr i forhold til hva man kunne oppnå. SP ønsket derfor selv å prosjektere en løsning som oppfyller TEK17. Etter snart to år har vi enda ikke mottatt dette, og fristene styret setter blir ikke overholdt.
SP og VE har avslått reklamasjonen på lekkasjesikring av kjøkken og mener det ikke er et krav etter TEK17.

De første badene (Lavrans vei 02 - Lavrans vei 36) ble formelt overtatt i februar 2022. I den forbindelse vil eventuelle krav vi har mot SP og VE være foreldet etter 3 år, dvs. i februar 2025.

Veien videre: Rettslige skritt

Vi er derfor blitt anbefalt av vår advokat om å ta rettslige skritt for å sikre kravet vårt, slik at foreldelsesfristen opphører. Vi håper og tror at SP og VE vil komme opp med en løsning, men samtidig er det viktig for styret å sikre kravene våre og borettslagets interesser.

Dersom vi *ikke* tar ut en stevning før februar 2025 kan vi komme i en situasjon der SP og VE nekter å rette badene i Lavrans vei 02 - 36, og vi vil da heller ikke ha noen mulighet til å gå rettens vei for å få kostnadene dekket. Konsekvensen av dette er at badene vil være utenfor TEK17, fare for større skader ved en eventuell vannlekkasje og dette vil også påvirke prisen på leiligheten ved et eventuelt salg.

Mulige konsekvenser av en stevning

For at beboerne skal kunne ta en avgjørelse på veien videre, er det viktig for styret å også være åpen om mulige konsekvenser ved å ta ut en stevning. Vi kan havne i en situasjon der SP og VE ikke ønsker å rette og heller lar saken gå sin gang i rettssystemet, noe som kan ta tid.

Dersom vi skulle tape deler eller hele kravet, kan vi bli idømt saksomkostninger. Det vil naturligvis være noe borettslaget vil måtte låne penger til og sånn sett vil kunne gi utslag på felleskostnadene. På den andre siden vil vi ved å ikke gå rettens vei, gå en usikker tid i møte der vi må stole på at SP og VE fortsatt retter selv om foreldelsesfristen er utløpt. I ytterste konsekvens vil de nekte å rette og vi vil da sitte igjen med bad som ikke er godkjent etter TEK17.

Anbefaling

Forhåpentligvis blir det ikke nødvendig med en rettssak, og vi har som sagt forhåpninger til at SP og VE kommer fram til en løsning. Men for å sikre borettslagets interesser er det som nevnt anbefalt at det tas ut en stevning som avbryter foreldelsesfristene, noe styret også støtter.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vi tar rettslige skritt for å sikre våre krav før foreldelsesfristen går ut i februar 2025. Dette er nødvendig for å beskytte borettslagets interesser og sikre at badene oppfyller kravene i TEK17.
Vi håper fortsatt på en løsning fra Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør, men vi må være forberedt på å gå rettens vei hvis det blir nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget vedtar å ta rettslige skritt for å sikre våre krav mot Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **132**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen godkjent av undertegnede:

Erik Braathen /s/ Møteleder	Trond Knutsen /s/ Protokollvitne	Helge Thorbjørnsen /s/ Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 313

SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. januar kl. 09:00 og lukker 7. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/313

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Manuell (analog) deltagelse

Manuell (analog) deltagelse - Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, ber vi deg levere vedlagte stemmeseddel. Din stemme vil bli behandlet av vårt tellekorps og registrert i det digitale årsmøtet. - Fyll den ut, klipp ut og legg seddelen i styrets postkasse utenfor Lavrans vei 3 B innen fristen. - Manuell stemmeseddel fnner du bakerst i innkallingen

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rettslige skritt mot Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør

Med vennlig hilsen,
Styret i SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen velges som protokollvitner og signerer protokollen sammen med møteleder

---

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rettslige skritt mot Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for ekstraordinær generalforsamling

Vi vet at beboerne har ønsket informasjon om situasjonen rundt baderomsprosjektet og status i reklamasjonene. Styret har hatt mange befaringer, møter og diskusjoner med Selvaag Prosjekt (SP) og flere uavhengige firmaer i snart to år. Allikevel er vi ikke kommet frem til en løsning. Det har vært viktig for styret at borettslaget får det som ble avtalt i kontrakten, og at det ikke velges en enkleste utvei hvor det ikke kan dokumenteres at alt er i henhold til lovverket.

Status på reklamasjonssaken

Styret oppdaterte beboerne om situasjonen som gjelder baderommene og reklamasjonen ved årsmøtet i april 2024. Vi informerte da om at det var funnet feil på fuktsikringen i flere sisternekasser. Videre at de ikke oppfylte TEK17 eller Bad og våtromsnormen (BVN). I tillegg har vi reklamert på lekkasjesikring på kjøkkenet og prosjekt- og byggeledelsen fra Selvaag Prosjekt. Dette er en saker vi har jobbet mye med i ca. 2 år og fortsatt jobber med.

Løsningsforslag og uavhengig rapport

Styret har hatt flere møter med SP og Viking Entreprenør (VE) for å komme frem til en løsning som oppfyller TEK17. SP har innhentet hjelp fra Norconsult AS. Det har kommet flere løsningsforslag, men ingen av dem kan dokumenteres godt nok og oppfyller derfor ikke TEK17.

Styret har innhentet en uavhengig rapport fra OPAK AS (rådgivende konsulent innenfor bygg-, anlegg- og eiendomsmarkedene) som sier noe om manglene og kostnadene for å rette dette. OPAK har også deltatt på møtene med Selvaag og delt sine vurderinger overfor dem.

Kostnader og foreldelsesfrist

OPAK estimerer en rettekostnad på ca. 75 tusen kroner inkl. mva. pr. leilighet - som totalt utgjør i overkant av 26 millioner kroner samlet sett. Dette inkluderer lekkasjesikring på kjøkken. Med rettemetoden til OPAK vil badene være innenfor TEK17. Rettingen av lekkasjesikring på kjøkken utgjør ca. 4 millioner kroner. SP og VE godkjente ikke denne metoden og mente den var for dyr i forhold til hva man kunne oppnå. SP ønsket derfor selv å prosjektere en løsning som oppfyller TEK17. Etter snart to år har vi enda ikke mottatt dette, og fristene styret setter blir ikke overholdt.
SP og VE har avslått reklamasjonen på lekkasjesikring av kjøkken og mener det ikke er et krav etter TEK17.

De første badene (Lavrans vei 02 - Lavrans vei 36) ble formelt overtatt i februar 2022. I den forbindelse vil eventuelle krav vi har mot SP og VE være foreldet etter 3 år, dvs. i februar 2025.

Veien videre: Rettslige skritt

Vi er derfor blitt anbefalt av vår advokat om å ta rettslige skritt for å sikre kravet vårt, slik at foreldelsesfristen opphører. Vi håper og tror at SP og VE vil komme opp med en løsning, men samtidig er det viktig for styret å sikre kravene våre og borettslagets interesser.

Dersom vi *ikke* tar ut en stevning før februar 2025 kan vi komme i en situasjon der SP og VE nekter å rette badene i Lavrans vei 02 - 36, og vi vil da heller ikke ha noen mulighet til å gå rettens vei for å få kostnadene dekket. Konsekvensen av dette er at badene vil være utenfor TEK17, fare for større skader ved en eventuell vannlekkasje og dette vil også påvirke prisen på leiligheten ved et eventuelt salg.

Mulige konsekvenser av en stevning

For at beboerne skal kunne ta en avgjørelse på veien videre, er det viktig for styret å også være åpen om mulige konsekvenser ved å ta ut en stevning. Vi kan havne i en situasjon der SP og VE ikke ønsker å rette og heller lar saken gå sin gang i rettssystemet, noe som kan ta tid.

Dersom vi skulle tape deler eller hele kravet, kan vi bli idømt saksomkostninger. Det vil naturligvis være noe borettslaget vil måtte låne penger til og sånn sett vil kunne gi utslag på felleskostnadene. På den andre siden

vil vi ved å ikke gå rettens vei, gå en usikker tid i møte der vi må stole på at SP og VE fortsatt retter selv om foreldelsesfristen er utløpt. I ytterste konsekvens vil de nekte å rette og vi vil da sitte igjen med bad som ikke er godkjent etter TEK17.

Anbefaling

Forhåpentligvis blir det ikke nødvendig med en rettssak, og vi har som sagt forhåpninger til at SP og VE kommer fram til en løsning. Men for å sikre borettslagets interesser er det som nevnt anbefalt at det tas ut en stevning som avbryter foreldelsesfristene, noe styret også støtter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vi tar rettslige skritt for å sikre våre krav før foreldelsesfristen går ut i februar 2025. Dette er nødvendig for å beskytte borettslagets interesser og sikre at badene oppfyller kravene i TEK17.
Vi håper fortsatt på en løsning fra Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør, men vi må være forberedt på å gå rettens vei hvis det blir nødvendig.

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar å ta rettslige skritt for å sikre våre krav mot Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 3.01.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 7.01.25
Selskapsnummer: 313 **Selskapsnavn:** SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen velges som protokollvitner og signerer protokollen sammen med møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Rettslige skritt mot Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør

Borettslaget vedtar å ta rettslige skritt for å sikre våre krav mot Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
LAVRANS VEI 4

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530535
9128051

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.140 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20260415 for LAVRANS VEI 4.

GNR. 140 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.01.1966.

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

65359 m²

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

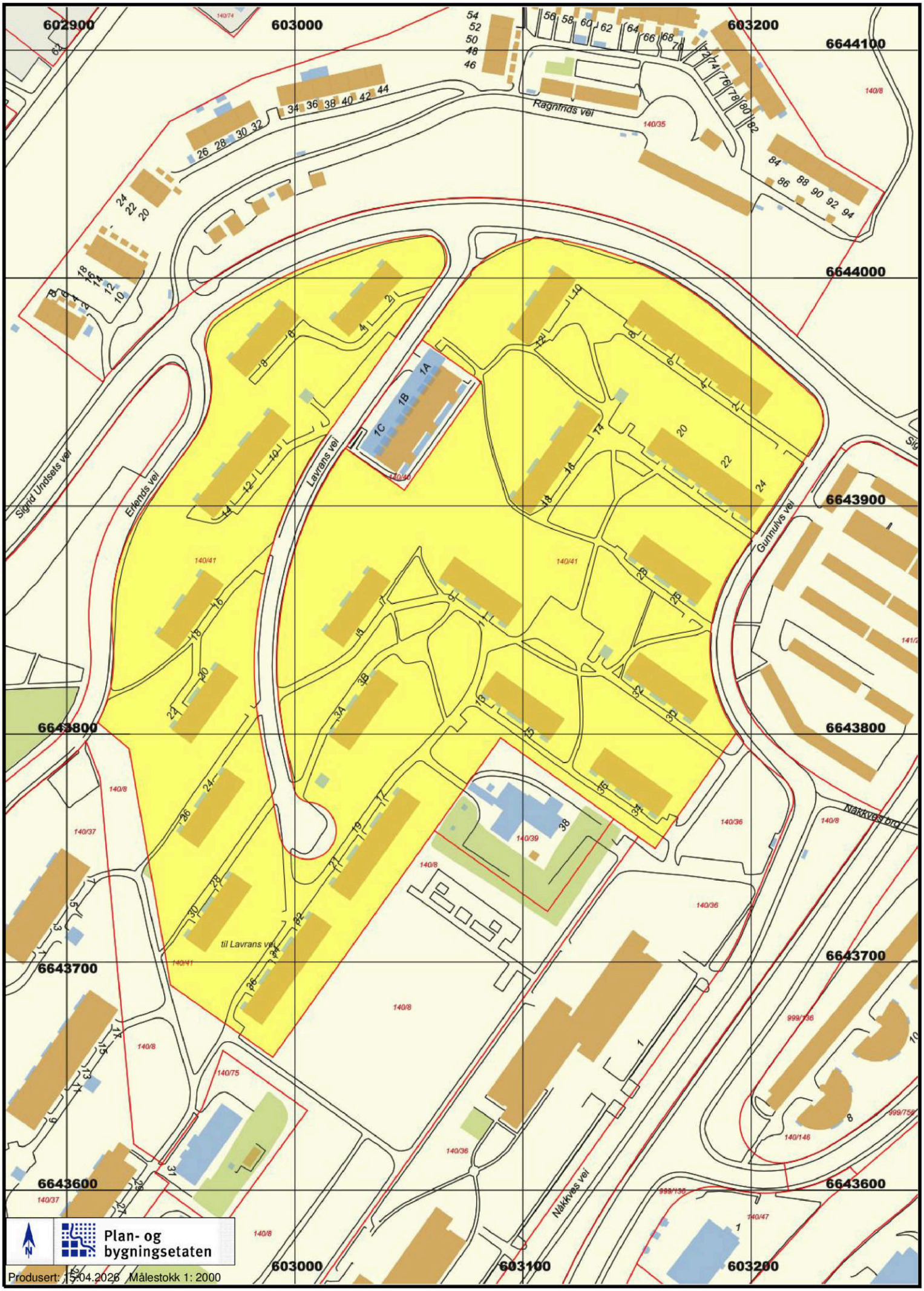
Målestokk= 1: 2000.

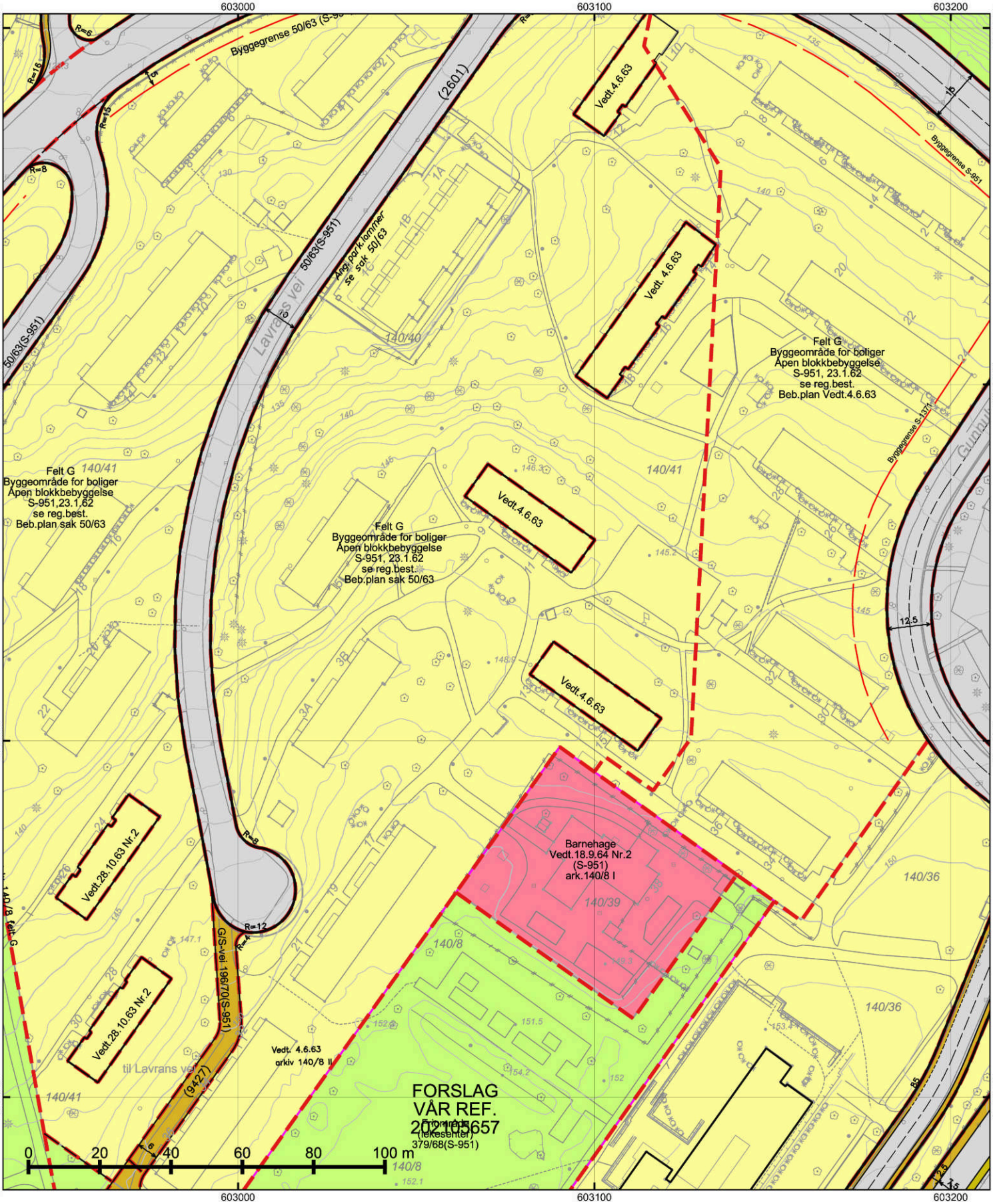
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


602900
603000
603200
6644100
6644000
6643900
6643800
6643700
6643600
603000
603100
603200
Ragnfrids vei
Sigrid Undsets vei
Erlends vei
Lavrans vei
Gunnulvs vei
Nakkves vei
til Lavrans vei
1A
1B
1C
140/41
140/8
140/35
140/36
140/37
140/39
140/75
140/146
140/47
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 15.04.2026 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156067/ 86530535
Adresse: Lavrans vei 4
Gnr/Bnr: 140/41
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156067/86530535
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lavrans vei 4, 0670 Oslo
Gnr. 140, Bnr. 41, andelsnr. 187 i SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Amit Sharma

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 966 26 245

E-post: amit.sharma@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
