

TVEITA:
3R andelsleilighet med balkong på 10 m² | Garasje/parkering kan søkes leid etter venteliste

ADRESSE:	Lavrans vei 10, 0670 Oslo Andel nr. 12 i Smalvollskogen Borettslag
BRA/BRA-i:	79 m²/69 m²
PRISANTYDNING:	Kr. 4 050 000,- Fellesgjeld kr. 358 557,- Omkostninger kr. 1 090,- Totalpris: kr. 4 409 647,-
MEGLERE:	Adv. T. Sundfør/M.F. Østman Tlf. 924 10 200/901 06 128 E-post: ts@sgb.no/mfo@sgb.no

ADRESSE

Lavrans vei 10, 0670 Oslo

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Andel nr. 12 i Smalvollskogen Borettslag, org.nr. 950 427 671. Gnr. 140 bnr. 41 i Oslo kommune. Bruksenhetsnummer H0101, leilighetsnr. 1013

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 04.11.2026, rapportdato 23.11.2026. Markedsverdi: kr. 4 050 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Giedre Leonaviciute.

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Tveita i bydel Alna. Boligen ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse og tilhørende grøntarealer og gangforbindelser. Det er nærhet til dagligvarehandel og et bredt handels- og servicetilbud ved Tveita senter, samt ytterligere tilbud på Alna og i nærliggende områder.

Området har tilgang til offentlig kommunikasjon med Tveita T-banestasjon og bussforbindelser i nærområdet. T-banen gir forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Det er veiforbindelser mot blant annet E6 og Østre Aker vei. Nærområdet har tilgang til grøntområder, lekeplasser og tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet i retning Østmarka.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles eiertomt. Tomtestørrelse 65 359 m² for gnr. 140/bnr. 41 ifølge tilstandsrapportutkastet. Årsrapporten omtaler grøntområder og lekeplasser i borettslaget.

ADKOMST

Adkomst fra offentlig inn på privat område.

AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

BRA: 79 m²
BRA-i: 69 m²
BRA.b: 10 m²

Én bod følger leiligheten ifølge opplysninger fra forretningsfører, men bod i fellesareal var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er ikke besiktiget eller målt i rapportutkastet.

Romfordeling: 1. etasje: bad, to soverom, stue, kjøkken og entré, samt innglasset balkong.

Tilstandsrapportutkastet opplyser at godkjente og byggemeldte tegninger samsvarer med dagens bruk

BESKRIVELSE

3-roms andelsleilighet i Smalvollskogen Borettslag med sørøstvendt innglasset balkong. Byggeår 1965. Boligen har behov for vedlikehold/utbedringer som nærmere beskrevet i vedlagte tilstandsrapportutkast.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:

Boligblokk oppført i 1965. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Yttervegger i mur/betong, ofte utfylt med bindingsverk. Fasader med tegl, puss og panel. Flatt tak, typisk tekket med papp/folie/membran, ikke besiktiget.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 80-tallet (dato vanskelig å tyde) og 2010. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1993. Formpressede innerdører.

Innglasset balkong mot sørøst, oppgitt til ca. 9 m². Lav rekkverkshøyde er registrert som HMS-forhold i rapportutkastet

Innvendig:

Laminatgulv, malte vegger og malte tak. Takhøyde i stue målt til ca. 2,49 m. Ildsted er fjernet; pipen er ikke i bruk og er tildekket i skap. Tilstandsrapporten anbefaler kontroll av plombering/tilsyn.

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme på bad. Rapportutkastet registrerer at det synes å ha vært mangelfullt med fastmonterte varmekilder.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra ukjent år med malte, profilerte fronter, laminatbenkeplate, oppvaskkum med ettgreps blandebatteri, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Stekeovn mangler. Det er registrert fuktsvelling/skader på innredningen. Kjøkkenvifte med kullfilter. Avtrekkskanal er malt igjen.

Våtrom:

Bad
Bad oppgradert ca. 2020 ifølge saksinnsyn. Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler, malt tak, plast hovedsluk/hjelpesluk og ukjent membran/tettesjikt.

Badet har naturlig ventilasjon, dusjhjørne, vegghengt WC, servant i servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

Rør-i-rør-system i plast med rørskap/stoppekraner på bad; irr/korrosjon er registrert. Synlige PP-avløpsrør er vurdert, mens felles røropplegg ikke er vurdert. Varmtvannsbereder fra ukjent år er plassert i kjøkkenbenk; lekkasjesikring er ikke verifiserbar.

Sikringsskap med automatsikringer er i felles trapperom.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Det følger av opplysningene fra forretningsfører at det er ingen store planer for 2026 og ingen kjente låneopptak, men nevner innbruddssikring av hovedinngangsdører med pristilbud kr. 360 000 avhengig av generalforsamlingens beslutning, samt at det på sikt må gjøres noe med hovedinngangsdører og balkongdører/stuevinduer som ikke ble skiftet under fasaderehabiliteringen i 2010–2012.

Generalforsamlingen 09.04.2026 vedtok fullmakt til videre arbeid med barnevogn-/elsykkelbokser, med pris uavklart. Forslag om kameraovervåkning og oppgradering av el-anlegg for garasjer/uteplasser ble avslått; saksgrunnlaget omtalte en generell garasjeoppgradering anslått til kr. 50–60 mill., men dette er ikke vedtatt som kostnad/lån

PARKERING

Parkerings- eller garasjeplass følger ikke andelen. Tildeling skjer etter venteliste og styreleder har informert om at det ikke er så lang ventetid. Driftskontoret kan kontaktes for nærmere informasjon: driftskontoret@smallvollskogen-borettslag.no.

Garasjeleie er kr. 290 pr. mnd. og p-plass kr. 190 pr. mnd. nå, og øker fra 01.01.2027 til henholdsvis kr. 500 og kr. 250 pr. mnd. Felles ladeplasser: kr. 2,50/kWh, etter 10 timer kr. 50/time; styret kan justere prisen.

FYRING/OPPVARMING

Elektrisk gulvvarme på bad. Det synes å være mangelfullt med fastmonterte varmekilder. Ildsted er fjernet; pipen er ikke i bruk og er tildekket i skap.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysninger fra forretningsfører 05.11.2026 er totale felleskostnader kr. 5 563,- pr. måned, fordelt på felleskostnader kr. 5 463,- og kollektiv avtale TV/bredbånd fra Telia kr. 100,-. Tillegg balkongfronter kr. 100,- pr. måned utgikk fra juni 2026 fordi lånet ble innfridd pr. 31.05.2026. Kapitalkostnader på lån er opplyst separat under fellesgjeld/lånevilkår og er ikke lagt til felleskostnadene. Borettslaget har sikringsavtale for felleskostnader med OBOS Factoring.

Det tas forbehold om endringer.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr 16 610 per 31.12.2025.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld er av forretningsfører oppgitt til kr. 358 556,94 pr. 05.11.2026. Borettslaget har ikke IN-ordning.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har borettslaget følgende lån:

Svenska Handelsbanken AB NUF, lån 94927020852: Annuitetslån, flytende rente 5,30 %, 12 terminer pr. år, innfrielsesdato 01.05.2043, borettslagets restsaldo kr. 58 097 756, andel restsaldo kr. 144 179,41, kapitalkostnader kr. 1 094,13, IN-avtale: Nei.

Svenska Handelsbanken AB NUF, lån 94927045499: Annuitetslån, flytende rente 5,30 %, 12 terminer pr. år, innfrielsesdato 01.07.2052, borettslagets restsaldo kr. 86 384 540, andel restsaldo kr. 214 377,54, kapitalkostnader kr. 1 275,15, IN-avtale: Nei.

UTLEIE

Fra borettslagets vedtekter punkt 4-2 fremgår følgende:

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).

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

DYREHOLD

Av husordensreglene fremgår blant annet:

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.

Det er båndtvang på borettslagets eiendom hele året.

Egenerklæringen for dyrehold pålegger blant annet ansvar for skade og plikt til straks å fjerne ekskrementer.

Det er ikke tillatt å mate dyr eller fugler på borettslagets eiendom.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Smalvollskogen Borettslag, org.nr. 950 427 671. Borettslaget har 376 andeler, jf. årsregnskapets opplysning om innskutt egenkapital 376 x 100.
Hjemmeside: https://vibbo.no/smalvollskogen. Driftskontor: Lavrans vei 11. Styrekontor: Lavrans vei 3.

Årsrapport/opplysninger fra forretningsfører omtaler blant annet fellesvaskerier, grøntområder, lekeplasser og fiber/kollektiv avtale TV og bredbånd.

EIENDOMSSKATT

For andelsnummer 12 i Smalvollskogen Borettslag, er eiendomsskatten kr 0. Det har ikke vært beregnet eiendomsskatt på denne andelen for noe år.

I 2025 måtte den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kr for at det skal utløse eiendomsskatt.

REGULERING

Bolig m.tilh. anlegg.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 4 050 000,-.

Prisantydning	Kr.	4 050 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	358 557	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	**Kr.**	**4 409 647**	**,-**

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for baderomsarbeidene. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet, og det er ikke inntatt ferdigattest for hele bygningen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2025 er følgende:

Som primærbolig: kr 1 050 679.

Som sekundærbolig: kr 4 202 714.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Forretningsfører har informert om at boligen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer 4160541-1.1. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte seksjonseier.

HEFTELSER

Det foreligger ingen kjente heftelser på andelsleiligheten som følger med tvangssalget. Se vedlagt grunnbok.

Forhold rundt servitutter og heftelser på borettslaget er ikke vurdert eller innhentet.

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett.

ERVERVERS BEGRENSNING

Av vedtektene fremgår blant annetfølgende:

2-1 (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.

2-1 (3) Juridiske personer som angitt i vedtektene kan til sammen eie andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget.

2-1 (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

2-1 (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.

2-1 (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.

2-2 Ved hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. 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 vedtektene. Nekter styret godkjenning, må melding komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget; ellers regnes godkjenning som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller rettskraftig avgjort.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter rød – Energikarakter E. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom dere etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Tilstandsrapport
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest
Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.
Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.
En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA Vår ref.: 33290-14221

Til adv. Torolv Sundfør v/advokat Malin F. Østman, tlf. 901 06 128, e-post: mfo@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Lavrans vei 10, Andel nr. 12 i Smalvollskogen Borettslag i Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

.....

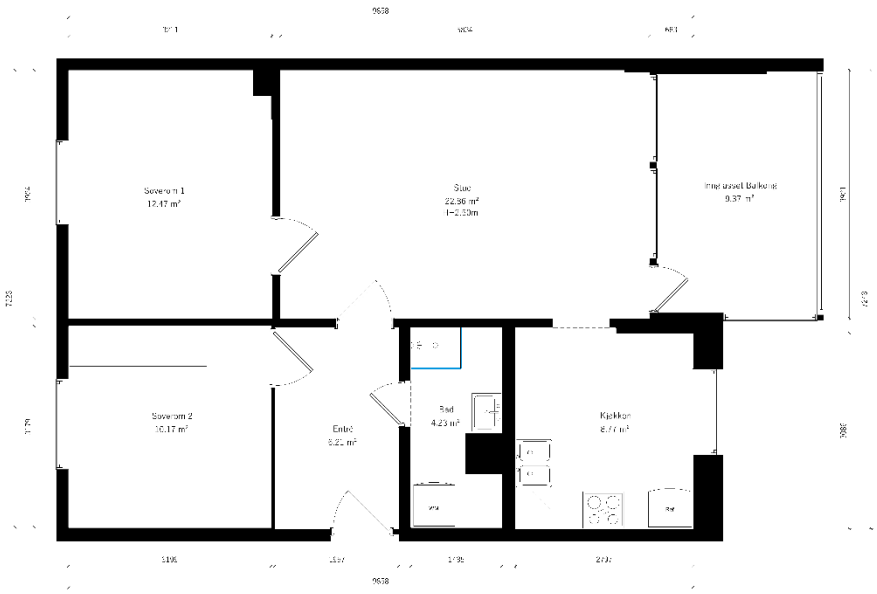
Andre opplysninger:

.....

.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn:	Navn:.....
Fnr.:	Fnr.:.....
Adresse:	Adresse:.....
Postnr/sted:	Postnr/sted:.....
Mobil:	Mobil:.....
E-post:	E-post: .....
Signatur:	Signatur: .....



Lavrans vei 10

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D




















ELSKER DEG!













NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Lavrans vei 10, 0670 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 140 | Bruksnr.: 41 | Andelsnr.: 12 | Bruksenhetsnummer: H0101 (andel)

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	5	13	0	1

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	69 m²	BRA-i	10 m²	BRA-b	79 m²	Sum BRA

MARKEDSVERDI

4 050 000 kr

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Markedsverdien er vurdert med utgangspunkt i salg av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, og er fastsatt på bakgrunn av disse sammenligningene.

Rapportdato 23.11.2026

Rapporten er gyldig i 12 måneder fra rapportdato, til 23.11.2027.

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Giedre Leonaviciute

Befaring(er)

04.11.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Malin Fritzøe Østman (SGB), Eier

Formål med rapporten

Tvangssalg

Rolle og Mandat

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova og markedsverdi av eiendommen i forbindelse med tvangssalg. Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

Oppsummering: Eiendomsbeskrivelse

Beliggenhet:

Eiendommen ligger på Tveita i bydel Alna i Oslo, et etablert boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse og tilhørende grøntarealer og gangforbindelser. Det er nærhet til dagligvarehandel og et bredt handels- og servicetilbud ved Tveita senter, samt ytterligere tilbud på Alna og i nærliggende områder. Området har tilgang til offentlig kommunikasjon med Tveita T-banestasjon og bussforbindelser i nærområdet. T-banen gir forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Det er veiforbindelser mot blant annet E6 og Østre Aker vei. Nærområdet har tilgang til grøntområder, lekeplasser og tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet i retning Østmarka.

Adkomstvei:

Det er adkomst via offentlig vei inn på privat område.

Tilknytning vann:

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp:

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering:

Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten:

Felles eiertomt.

Servitutter/heftelser:

Det er ikke fremvist/innhentet informasjon rundt servitutter/heftelser, tinglyste/andre forhold.

Parkering:

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). Leien endres fra 01.01.2027 til kr 500/mnd og kr 250/mnd for hhv. garasje- og parkeringsplasser.

Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.

Forsikringsselskap:

Protector Forsikring Asa

Polisenummer:

4160541-1.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 1965, Kilde: Matrikkelen

1. etasje:

BRA-i: 69 m², BRA-b: 10 m², BRA-m²: 79 m², GUA: 79 m², Romfordeling: BRA-i: Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré, BRA-b: Innglasset balkong

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Byggemåte

Boligblokk fra 1965. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong, ofte med utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein, pussede flater og panel. Flatt tak typisk tekket med papp/folie/membran (ikke besiktiget)

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

I boliger som er oppført i perioden fra 1949 til 1969, er lydisolasjonen vanligvis vesentlig dårligere enn dagens standard.

Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 80-tallet (dato vanskelig å tyde). Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2010.

Ytterdører

Slett inngangsdør fra ukjent år. Yale Doorman-lås. Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1993.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Innglasset balkong på ca. 9 m².

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Ildsted/Skorstein

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Radon

Kartutdrag for Lavrans vei 10, 0670 Oslo (0301-140/41):
• NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er eneste sikre metode.

Innerdører

Formpressede dører.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Våtrom

Bad 1. etasje

Baderom oppgradert i regi av borettslaget ca. 2020 iht. dokumentasjon i saksinnsyn.
Fliser på veggene. Malt tak.
Gulv med fliser og varmekabler.
Plastsluk. Hjelpesluk av plast. Ukjent membran/tettesjikt.
Det er naturlig ventilasjon i rommet.
Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Rørskap i baderom. Stoppekraner i rørskap.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra ukjent år plassert i kjøkkenbenk.

Ildsted er fjernet. Pipen er ikke i bruk.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme på bad.
Det synes å ha vært mangelfullt med fastmonterte varmekilder.

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Malte, profilerte fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

Kjøkken - Kjøkken 1. etasje - ventilasjon

Kjøkkenvifte med kullfilter

Ventilasjon

Det legges til grunn at boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) på bakgrunn av normal utførelse ved byggeår og manglende opplysning/dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Ventiler i vinduer og yttervegg. Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg.

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Vinduer**
Se full vurdering

TG2 **Innerdører**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - ventilasjon - Kjøkken 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - ventilasjon - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Varmtvannsbereder**
Se full vurdering

TG2 **Innvendige overflater, øvrige rom**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - overflater (vegger/tak) - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - membran/sluk - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - sanitærutstyr - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

TG2 **Ventilasjon**
Se full vurdering

HMS-forhold – 4 forhold

Balkong, terrasse mm (og rom under) (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Ildsted/Skorstein (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Radon (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Elektrisk (Leilighet) — Sikringsskap med automatsikringer i felles tr...
Se full vurdering

Bygninger og areal

Leilighet

Bygningsinformasjon

Byggeår: 1965 | **Kilde:** Matrikkelen

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
1. etasje	69		10	79		79	
Totalt	**69**	**0**	**10**	**79**	**0**	**79**	**0**

Kommentar til areal: Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir normalt en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Bod i fellesareal var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet iht. eier. Boden er ikke besiktiget eller målt.

Arealene i rapporten er avrundet til hele m². Arealene er oppmålt til BRA-i 68,52 m², BRA-b 10,01 m².

Veggen mellom innglasset balkong og stuen er medtatt i BRA-b, og det er derfor avvik mellom BRA-b og oppgitt areal under beskrivelse av balkongen.

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
1. etasje	Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré		Innglasset balkong

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Leilighet

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet? **Ja**

HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Radon

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon. **Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.**

Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Ildsted/Skorstein

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år? **Nei**

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Elektrisk

Løses sikringene ofte ut? **Ikke besvart**

HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? **Ikke besvart**

HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet? **Ja**

HMS: Det er en løs kontakt i stuen.
HMS: Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og/eller kabler er utilstrekkelig festet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget? **Nei**

HMS: Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra kvalifisert elektrofaglig person for arbeid utført etter 1999. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)? **Ja**

HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier? **Ja**

HMS: Det kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier. Løs stikkontakt må festes.
Konsekvens/tiltak: Umiddelbare tiltak må iverksettes av kvalifisert elektrofaglig person.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Felles bygningsdeler

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: *Nei*

Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler.
Konsekvens/tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.

Er det ut fra bygningsmassens alder påregnelig med økte kostnader til løpende vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?: *Ja*

Avvik: Bygningsmassen har en alder som normalt medfører økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det bør derfor påregnes økte kostnader i årene fremover.
Konsekvens/tiltak: Boligselskapet bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og plan for finansiering av kommende arbeider.

Byggemåte

Boligblokk fra 1965. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong, ofte med utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein, pussede flater og panel. Flatt tak typisk tekket med papp/folie/membran (ikke besiktiget)

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA **1965**

I boliger som er oppført i perioden fra 1949 til 1969, er lydisolasjonen vanligvis vesentlig dårligere enn dagens standard.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.



Kartutdrag strategisk støykart

Ligger boligen innenfor en støysone? : *Ja*

Kommentar:

Kartutdrag for Lavrans vei 10, 0670 Oslo (0301-140/41):

- *Eiendommen ligger innenfor gul støysone for trafikkstøy ifølge Oslo kommunes støysonekart. Ifølge Oslo kommune berøres eiendommen av rød og gul støysone. Støynivået er beregnet utendørs på grunnlag av overordnede støydata. Det er ikke utført særskilte støymålinger eller vurdering av innvendige lydforhold.*

Vinduer

TG2

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 80-tallet (dato vanskelig å tyde).
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2010.

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver, 50% av vinduene i boligrom).

REGISTRERTE AVVIK

- Isolerglassvinduene fra 80-tallet er gamle (≥ 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.
- Sterk slitasje i vinduskarm og på vindusrammer i ett soverom.

KONSEKVENS / TILTAK

- Alder på isolerglassene gir økt usikkerhet om videre funksjon, og redusert energieffektivitet må påregnes. Tilstanden bør følges opp ved normalt vedlikehold, og utskifting vurderes ved punktering eller funksjonssvikt.
- Innvendig kondensering kan gi fuktbelastning på glass, karm og ramme over tid. Det anbefales å følge med på omfanget og bedre lufting/ventilasjon der kondensering oppstår.
- Slitasjen kan gi redusert beskyttelse av treverket og kortere levetid. Det anbefales vedlikehold med pussing og overflatebehandling av berørte karmer og rammer.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Ukjent*

Ytterdører

TG1

Slett inngangsdør fra ukjent år. Yale Doorman-lås.
Balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1993.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG1 HMS

Innglasset balkong på ca. 9 m².

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet?: *Ja*

HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.*

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ukjent*

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Ukjent*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Innvendige overflater, øvrige rom

TG2

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Målt takhøyde i stue i 1. etasje er 2,49 m.

REGISTRERTE AVVIK

- Enkelte gjenstående arbeider.
- Stedvis mindre fuktskader på laminatgulv.

KONSEKVENS / TILTAK

- Gjenstående arbeider kan gi redusert bruksmessig og estetisk standard. Arbeidene bør ferdigstilles.
- Mindre fuktskader på laminat kan gi redusert levetid og synlige overflateskader. Skadde partier bør utbedres eller skiftes lokalt ved behov.

Radon

HMS

Kartutdrag for Lavrans vei 10, 0670 Oslo (0301-140/41):

• NGU radonaktsomhet: Moderat til lav aktsomhet. Kartet kan ikke forutsi radon i én bygning; måling er eneste sikre metode.

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.



Kartutdrag radonaktsomhet (NGU)

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: *Avvik: Bolig lavere enn 3. etasje og bygget har ikke radonsperre. Det er ikke utført eller dokumentert radonmåling.*

Konsekvens/tiltak: Det er usikkerhet om radonnivået i boligen. Forhøyede radonverdier kan over tid ha helsemessig betydning. Radonmåling bør utføres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom målingen viser forhøyede verdier.

Innerdører

TG2

Formpressede dører.

Det er kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

REGISTRERTE AVVIK

• Mindre skader og delaminering på dørblader.

KONSEKVENS / TILTAK

• Mindre skader og delaminering kan gi redusert bruksmessig og estetisk kvalitet på dørbladene. Lokal utbedring eller overflatebehandling anbefales, og utskifting kan vurderes dersom skadene utvikler seg eller blir sjenerende.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

TG1

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av stue i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujvenheter ol.?: *Ja*

Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.

Ildsted/Skorstein

HMS

Ildsted er fjernet. Pipen er ikke i bruk.

Merknad: Pipen er tildekket av skap. Det bør kontrolleres om plombering av tidligere røykrør er forsvarlig utført. Tildekking av pipen med garderobeskap kan være i strid med regler. Det anbefales utført tilsyn.

Ildsted og skorstein innvendig i boligen inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Innvendig røykløp, tetthet, trekkforhold og skjulte tilslutninger er ikke kontrollert. Punktet erstatter ikke kontroll fra brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at ildsted eller skorstein er uten feil eller mangler.

Er det fremvist feierapport som er nyere enn 5 år?: *Nei*

HMS: Det er ikke fremvist feierapport eller dokumentasjon på tilsyn av pipe de siste fem årene.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentert tilsyn innebærer økt risiko for brann og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å bestille feiing og tilsyn av pipe og ildsted, samt innhente oppdatert feierapport.

Kjøkken

Kjøkken - 1. etasje

TG2

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Malte, profilerte fronter. Laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

Merknad: Stekeovn mangler.

REGISTRERTE AVVIK

- Det ble registrert fuktsvelling/skader på innredningen.

KONSEKVENS / TILTAK

- Fuktsvelling/skader kan gi redusert levetid og bruksmessige ulemper for innredningen. Skadede deler bør vedlikeholdes eller skiftes lokalt, og årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares dersom forholdet utvikler seg.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: *Ukjent*

Kommentar:
Det er ikke kjent hva som ble gjort av elektroarbeid på kjøkkenet ved oppgradering, og hvorvidt endringene utløste krav til komfyrvakt.

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Laminat eller annet ikke-fuktbestandig gulvmateriale*

Avvik: Det er benyttet gulvmateriale på kjøkkenet som ikke vurderes å tåle begrenset fuktpåkjenning over kortere tid i områder hvor det kan forekomme vannsøl.
Konsekvens/tiltak: Ved vannsøl eller lekkasje kan fukt trenge ned i skjøtene og føre til svelling eller andre skader. Vannsøl bør tørkes opp raskt, og gulvet bør kontrolleres jevnlig ved vanninstallasjonene. Ved senere utskifting anbefales et dokumentert fuktbestandig gulvmateriale.

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er gulvet dokumentert eller vurdert å tåle begrenset fuktpåvirkning over kortere tid?: *Nei / ikke dokumentert*

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*

Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Kjøkken - 1. etasje - ventilasjon

TG2

Kjøkkenvifte med kullfilter

REGISTRERTE AVVIK

- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

KONSEKVENS / TILTAK

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkkenet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg, og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkkenet kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme på bad.
Det synes å ha vært mangelfullt med fastmonterte varmekilder.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad - 1. etasje - generelt

Baderom oppgradert i regi av borettslaget ca. 2020 iht. dokumentasjon i saksinnsyn.

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 2017→ (TEK17)*

Bad - 1. etasje - dokumentasjon

TG1

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Ja*

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse (søknadspliktig tiltak med krav om uavhengig kontroll)

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Ikke relevant*

Dokumentasjon for diffusjonstetting er ikke fremvist.

Bad - 1. etasje - overflater (vegger/tak)

TG2

Fliser på veggene. Malt tak.

Merknad: Noe misfarging av mykfuger i dusjsonen.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er kraftig forekomst av svertesopp på flisfuger i dusjsonen.

KONSEKVENS / TILTAK

• Kraftig svertesopp på fuger kan gi misfarging og indikerer høy fuktbelastning i dusjsonen. Fugene bør rengjøres og behandles med egnet middel, og ventilasjon/uttørking etter bruk bør følges opp.

Bad - 1. etasje - gulv

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Gulv med fliser og varmekabler.

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er registrert sprukket flis.

KONSEKVENS / TILTAK

• Sprukket flis kan gi redusert overflatefunksjon og kan utvikle seg videre ved belastning. Det bør vurderes lokal utskifting eller utbedring av flisen.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *25 mm*

Er det flyttet på vaskemaskin for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på vaskemaskin o.l. for å kontrollere gulvoverflater. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til problemer med vann som ikke renner til sluk når man dusjer? Blir det liggende vann på gulvet, eller renner vannet til annet sted?: *Ukjent*

Bad - 1. etasje - membran/sluk

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG2

Plastsluk. Hjelpesluk av plast. Ukjent membran/tettesjikt.

Merknad: Da det foreligger ferdigattest og våtrommet var underlagt krav om uavhengig kontroll, anses krav til dokumentasjon etter NS 3600 ivaretatt. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet eller vurdert.

REGISTRERTE AVVIK

• Hovedsluket var ikke rengjort og var uoversiktlig. Membran og membranens tilslutning mot klemring var ikke verifiserbar.

KONSEKVENS / TILTAK

• Manglende rengjøring og uoversiktlig sluk gjør at membranens tilslutning mot klemring ikke kan vurderes. Sluket bør rengjøres, og tilslutningen bør kontrolleres nærmere når den er tilgjengelig for inspeksjon.

Bad - 1. etasje - ventilasjon

TG2

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er kun naturlig ventilasjon fra baderommet.

KONSEKVENS / TILTAK

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

Bad - 1. etasje - sanitærutstyr

TG2

Dusjhjørne, vegghengt toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er gått skall av servanten.
• Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygd toalettsisterne, og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

KONSEKVENS / TILTAK

• Skade i servantens overflate anses hovedsakelig som av estetisk karakter.
• Det anbefales ikke å etablere drenering fra innebygd sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort, og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bad - 1. etasje - fuktmåling

TGIU

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Nei*
Kommentar:
• *Da oppdraget gjelder tvangssalg, er hulltaking ikke utført, og muligheten for dette er ikke vurdert. Skjulte fukt- og konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.*

Hvilke undersøkelser er utført?: *Fuktindikator (når øvrige metoder ikke lar seg gjøre):*

Fuktkontroll er utført ved fuktsøk med fuktindikator, da andre målemetoder ikke lot seg gjennomføre. Målingen er utført i våtrommet og/eller i tilstøtende rom. Merknad: Fuktsøk med fuktindikator er et søk på overflaten, ikke en måling av fuktinnhold i konstruksjonen. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør-system).
Rørskap i baderom. Stoppekraner i rørskap.

REGISTRERTE AVVIK

• Det er irr/korrosjon på deler av røropplegget i rørskapet, som legges til grunn å komme fra kondens på rørene.

KONSEKVENS / TILTAK

• Irr/korrosjon kan gi redusert levetid på berørte deler og bør følges opp. Det anbefales å fjerne/utbedre korroderte deler ved behov og redusere årsaken til kondensering, for eksempel ved isolering eller bedre lufting i rørskapet.

Avløpsrør

TG1

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Ukjent*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Ukjent*

Varmtvannsbereder

TG2

Varmtvannsbereder fra ukjent år plassert i kjøkkenbenk.

REGISTRERTE AVVIK

• Lekkasjesikringen er ikke verifiserbar.

KONSEKVENS / TILTAK

• Når lekkasjesikringen ikke kan verifiseres, er det usikkerhet om eventuell lekkasje fra berederen blir ledet synlig eller stoppet. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og nødvendig lekkasjesikring bør etableres dersom dette mangler.

Ventilasjon

TG2

Det legges til grunn at boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) på bakgrunn av normal utførelse ved byggeår og manglende opplysning/dokumentasjon på eventuelle oppgraderinger. Ventiler i vinduer og yttervegg. Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg.

Til informasjon: Effekten av naturlig ventilasjon varierer med værforholdene, særlig utetemperatur, vind og trykkforskjeller. Luftutskiftningen er mindre kontrollert enn ved mekanisk ventilasjon og kan tidvis oppleves som utilstrekkelig. Det kan derfor være behov for supplerende utlufting, for eksempel ved åpning av vinduer.

REGISTRERTE AVVIK

• Avtrekkskanalen på kjøkkenet kan ikke åpnes (malt igjen).

KONSEKVENS / TILTAK

• Gjenmalt avtrekkskanal kan redusere avtrekk fra kjøkkenet og gi dårligere luftutskiftning. Det anbefales å åpne/rengjøre ventilen slik at avtrekket fungerer som tiltenkt.

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Nei*
Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort.

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Erfarer eller har eier erfart spredning av røyk fra ildsted?: *Ukjent*
Merknad: Eier er usikker på om det er spredning av røyk eller røyklukt fra ildstedet (ildstedet fjernet)

Er systemet oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon?: *Ukjent*
Merknad: Eier er usikker på om ventilasjonssystemet er oppgradert til mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Nei**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *1965*

Løses sikringene ofte ut?: *Ikke besvart*
HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: *Ikke besvart*
HMS: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: *Ja*

Om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Nei**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Ja**
HMS: Det er en løs kontakt i stuen.
HMS: Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og/eller kabler er utilstrekkelig festet.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Nei**

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Nei**
HMS: Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente samsvarserklæring fra kvalifisert elektrofaglig person for arbeid utført etter 1999. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?: **Det mangler dokumentasjon for alle endringer etter 1999.**

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Ja**
HMS: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Ja**
HMS: Det kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv, helse og materielle verdier. Løs stikkontakt må festes.
Konsekvens/tiltak: Umiddelbare tiltak må iverksettes av kvalifisert elektrofaglig person.

Generell informasjon om eiendommen

Borettslagets navn:	Smalvollskogen Borettslag
Org.nr:	950 427 671
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Tveita i bydel Alna i Oslo, et etablert boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse og tilhørende grøntarealer og gangforbindelser. Det er nærhet til dagligvarehandel og et bredt handels- og servicetilbud ved Tveita senter, samt ytterligere tilbud på Alna og i nærliggende områder. Området har tilgang til offentlig kommunikasjon med Tveita T-banestasjon og bussforbindelser i nærområdet. T-banen gir forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Det er veiforbindelser mot blant annet E6 og Østre Aker vei. Nærområdet har tilgang til grøntområder, lekeplasser og tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet i retning Østmarka.
Adkomstvei:	Det er adkomst via offentlig vei inn på privat område.
Tilknytning vann:	Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Regulering:	Bolig m.tilh. anlegg
Om tomten:	Felles eiertomt.
Servitutter/heftelser:	Det er ikke fremvist/innhentet informasjon rundt servitutter/heftelser, tinglyste/andre forhold.
Parkering:	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). Leien endres fra 01.01.2027 til kr 500/mnd og kr 250/mnd for hhv. garasje- og parkeringsplasser. Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring Asa
Polisenummer:	4160541-1.

Tomteinformasjon

Hovedmatrikkel

Gnr: 140 | Bnr: 41 | Fnr: 0 | Eierform: Eiet | Tomtestørrelse: 65 359 m²

Kilde: Eiendomsverdi.no

Markedsverdi

Årlige kostnader

BESKRIVELSE	KOSTNAD (NOK)
Felleskostnader	66 756
Vedlikeholdsandel, stipulert	25 000
Totalt årlige kostnader	**91 756 NOK**

Listen er ikke ment å være uttømmende. Andre kostnader kan tilkomme. Kostnader kan variere ut i fra forbruk.

Teknisk verdi for bygninger

Leilighet

Total byggekostnad:	3 696 000 NOK
Fradrag TG2:	922 730 NOK
Sum fradrag:	**922 730 NOK**
Sum teknisk verdi:	**2 773 270 NOK**

Sum teknisk verdi bygninger og tomt

Sum teknisk verdi bygninger:	2 773 270 NOK
Tomteverdi (eiet):	2 000 000 NOK
Total teknisk verdi:	**4 773 270 NOK**
Markedsverdi før fradrag for eventuell fellesgjeld:	4 400 000 NOK
- Andel fellesgjeld (per 05.11.2026):	358 556 NOK
+ Andel fellesformue (per 31.12.2025):	16 610 NOK

Byggekostnad og fradrag er sjablongmessig og skjønnsmessig beregnet, og kan avvike fra faktiske kostnader og verdier. Fradrag elde/utidsmessighet m.m. omfatter elde, utidsmessighet, gjenstående arbeider og forskriftskrav.

Sammenlignbare salg

ADRESSE	EIERFORM	ETASJE	M²	PRISANTYDNING	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	KR/M² INKL. FELLESGJELD	DATO
Lavrans vei 16, 0670 OSLO	Borettslag	3.	68	4 420 000	4 420 000	379 660	4 799 660	70 583	01.10.2026
Lavrans vei 26, 0670 OSLO	Borettslag	3.	69	4 460 000	4 460 000	379 658	4 839 658	70 140	13.07.2026
Lavrans vei 12, 0670 OSLO	Borettslag	1.	68	4 400 000	4 400 000	364 803	4 764 803	70 071	12.05.2026
Lavrans vei 12, 0670 OSLO	Borettslag	2.	68	4 300 000	4 300 000	376 000	4 676 000	68 765	20.10.2026
Gunnulvs vei 14, 0670 OSLO	Borettslag	4.	69	4 500 000	4 500 000	382 045	4 882 045	70 754	11.05.2026
Lavrans vei 5, 0670 OSLO	Borettslag	1.	69	4 200 000	4 200 000	362 524	4 562 524	66 124	17.06.2026

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Markedsverdien er vurdert med utgangspunkt i salg av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, og er fastsatt på bakgrunn av disse sammenligningene.

Markedsverdi: 4 050 000 NOK

Egne forutsetninger/premisser

Særlige forhold ved tvangssalg
Oppdraget gjelder tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eier har i begrenset grad bidratt med opplysninger om eiendommens bruk, vedlikehold, utførte arbeider, tidligere skader og andre relevante forhold. Rapporten bygger derfor hovedsakelig på tilgjengelig dokumentasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte feil og mangler, samt forhold som normalt ville blitt avklart gjennom eieropplysninger, kan ikke utelukkes.
Tvangssalg omfattes ikke av avhendingslova, men reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven. Kjøperens adgang til å gjøre mangler gjeldende er vesentlig mer begrenset enn ved et ordinært boligsalg. Kjøpet kan ikke heves på grunn av mangler, og prisavslag kan bare kreves på nærmere bestemte vilkår.
Interessenter må derfor foreta en særlig grundig vurdering av eiendommen, tilstandsrapporten, salgsoppgaven og øvrige tilgjengelige dokumenter. Der rapporten anbefaler ytterligere undersøkelser, bør disse så langt som mulig gjennomføres før bud inngis. Manglende eieropplysninger og dokumentasjon innebærer generelt økt risiko for kjøper.
Regler og vilkår knyttet til budgivning, bindingstid, rettens stadfestelse, oppgjør, overtakelse, eventuell fravikelse, heftelser og kjøperens rettigheter ved mangler fremgår av medhjelperens salgsoppgave og informasjon om tvangssalget. Disse dokumentene må gjennomgås nøye før bud inngis.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger borett, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse

er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

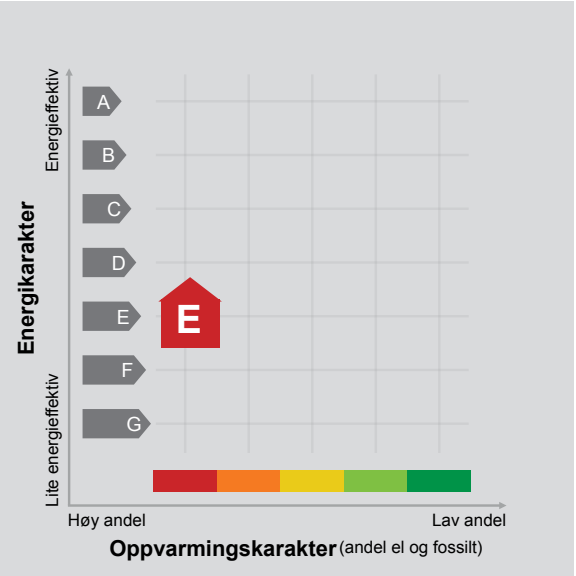
Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Egenerklæring			Finnes ikke	Nei
Forretningsførerinfo	05.11.2026		Gjennomgått	Nei
Byggetegning	11.05.1963	Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei
Eiendomsverdi.no	06.11.2026		Gjennomgått	Nei

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299311
Merkenummer	Energiattest-2025-213619
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/standarder).

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.

Pliktet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lavrans vei 6	80299311	H0101	0	0	7
Lavrans vei 26	80299354	H0101	0	0	24
Lavrans vei 2	80299303	H0101	0	0	3
Lavrans vei 12	80299419	H0101	0	0	11
Lavrans vei 10	80299419	H0101	0	0	12
Lavrans vei 30	81289859	H0101	0	0	28
Lavrans vei 16	80299338	H0101	0	0	16
Lavrans vei 36	81289867	H0101	0	0	34
Lavrans vei 21	80299435	H0101	0	0	40
Lavrans vei 19	80299435	H0101	0	0	38
Lavrans vei 22	80299346	H0101	0	0	20
Lavrans vei 18	80299338	H0102	0	0	15
Lavrans vei 17	80299435	H0102	0	0	37
Lavrans vei 32	81289867	H0102	0	0	31
Lavrans vei 19	80299435	H0102	0	0	39
Lavrans vei 34	81289867	H0102	0	0	33
Lavrans vei 24	80299354	H0102	0	0	23
Lavrans vei 20	80299346	H0102	0	0	19
Lavrans vei 4	80299303	H0102	0	0	2
Lavrans vei 28	81289859	H0102	0	0	27
Lavrans vei 3B	80299370	H0102	0	0	43
Lavrans vei 14	80299419	H0102	0	0	10

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lavrans vei 12	80299419	H0102	0	0	375
Lavrans vei 8	80299311	H0102	0	0	6
Lavrans vei 34	81289867	H0201	0	0	32

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	26 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	16.2.2024

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	100,7 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	165,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 764 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	187,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 186 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	187,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 764 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	12 764 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 764 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Malin Fritsøe Østman
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: mfo@storlokken.no

Deres ref.: 14221 . Vår ref.: 0313-1-1013 Dato: 05.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Smalvollskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950427671
Andelseier:	Leonaviciute, Giedre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1013
Adresse:	Lavrans Vei 10, 0670 OSLO
Andelsnummer:	12
Gnr.	140
Bnr.	41

Borettsinnskudd: Kr. 12 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4160541-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Sikringsavtale felleskostnader: 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.

Felleskostnader: Ble redusert fra juni 2026 (som en følge av at tillegg balkongfronter kr 100/mnd utgår da lån fra 2017 innfris pr. 31.05.2026). Garasjeleie: Øker fra kr 290 til kr 500/mnd. Parerkingsplasser: Øker fra kr 190 til kr 250/mnd fra 01.01.2027.
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). Leien endres fra 01.01.2027 til kr 500/mnd og kr 250/mnd for hhv. garasje- og parkeringsplasser.
Bod: 1 bod følger leiligheten ved salt. Mulig å leie ekstra bod i kjelleren hvis det er ledig - kontakt Driftskontoret.
Større vedlikehold: 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: Se https://vibbo.no/smalvollskogen
Vaktmester: 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.
TV og internett: Kollektiv avtale fra Telia. Er oppgradert til digital-TV og alle leiligheter er utstyrt med dekoder (følger boligen ved salg).
Lån: Ingen kjente låneopptak
Diverse: 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:	5,30%
Restsaldo	58 097 756,00
Innfrielsesdato:	01.05.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927045499
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	86 384 540,00
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: 5 563,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kollektiv avtale TV og bredbånd fra Telia	100,00	
Felleskostnader	5 463,00	

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:	269,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 421,-
Annen formue:	16 610,-
Gjeld:	368 488,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927020852
Restsaldo:	144 179,41
Kapitalkostnader:	1 094,13
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927045499
Restsaldo:	214 377,54
Kapitalkostnader:	1 275,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 358 556,94,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
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

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, 6.10.2020 og 9.4.2026.

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

LADETID OG LADEPRIS FOR EL-BIL

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.

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



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.

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 2025

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 19. november kl. 09:00 og lukker 22. november 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Manuelle (analoge) stemmesedler

Manuelle stemmesedler kan legges i styrets postkasse utenfor Lavrans vei 3 b

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Bytte av revisor

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 møtelede

---

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

Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei

PwC har besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten i Norge.

Kort fortalt betyr dette at det må avholdes ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2025, da valg av ny revisor må gjøres av GF.

Pga. høstrevisjon haster det imidlertid litt med å få på plass ny revisor.

Valg av revisor skal gjøres iht. borettslagsloven § 9-2 og med alminnelig flertall (mer enn 50 % av de avgitte stemmer).

PwC skriver til oss i e-post:

«Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet har fått navnet Tell (tidl. PwC Assuranse AS) og vil både ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Vi håper dere vil bli med videre og fortsette med det nye selskapet som revisor. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding. Vi har satt opp en teknisk løsning som forenkler prosessen med å bytte revisor og reduserer den praktiske belastningen for dere. Styreleder vil bli kontaktet direkte angående denne løsningen».

Styrets innstilling

PwC har vært revisor i vårt borettslag siden 90-tallet og både styret og OBOS har god erfaring med selskapet.

Prismessig er det liten forskjell mellom de forskjellige revisjonsselskapene.

Siden PwC har varslet at det ikke blir merkostnader eller oppstartshonorar ved videreføring til det nye selskapet, foreslår styret videreføring av vårt kundeforhold fra PwC til det nye selskapet Tell.

Forslag til vedtak

Tell med org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor i Smalvollskogen Borettslag.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 19.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.11.25
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 møtelede

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bytte av revisor

Tell med org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor i Smalvollskogen Borettslag.

☐ 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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950427671
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. november kl. 09:00 til 22. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 108.

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: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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 møtelede
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bytte av revisor

Hei

PwC har besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten i Norge.

Kort fortalt betyr dette at det må avholdes ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2025, da valg av ny revisor må gjøres av GF.

Pga. høstrevisjon haster det imidlertid litt med å få på plass ny revisor.

Valg av revisor skal gjøres iht. borettslagsloven § 9-2 og med alminnelig flertall (mer enn 50 % av de avgitte stemmer).

PwC skriver til oss i e-post:

«Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet har fått navnet Tell (tidl. PwC Assuranse AS) og vil både ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Vi håper dere vil bli med videre og fortsette med det nye selskapet som revisor. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding. Vi har satt opp en teknisk løsning som forenkler prosessen med å bytte revisor og reduserer den praktiske belastningen for dere. Styreleder vil bli kontaktet direkte angående denne løsningen».

Styrets innstilling
PwC har vært revisor i vårt borettslag siden 90-tallet og både styret og OBOS har god erfaring med selskapet.

Prismessig er det liten forskjell mellom de forskjellige revisjonsselskapene.

Siden PwC har varslet at det ikke blir merkostnader eller oppstartshonorar ved videreføring til det nye selskapet, foreslår styret videreføring av vårt kundeforhold fra PwC til det nye selskapet Tell.

> **Forslag til vedtak:**
> Tell med org.nr. 834 836 912 velges som ny revisor i Smalvollskogen Borettslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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:

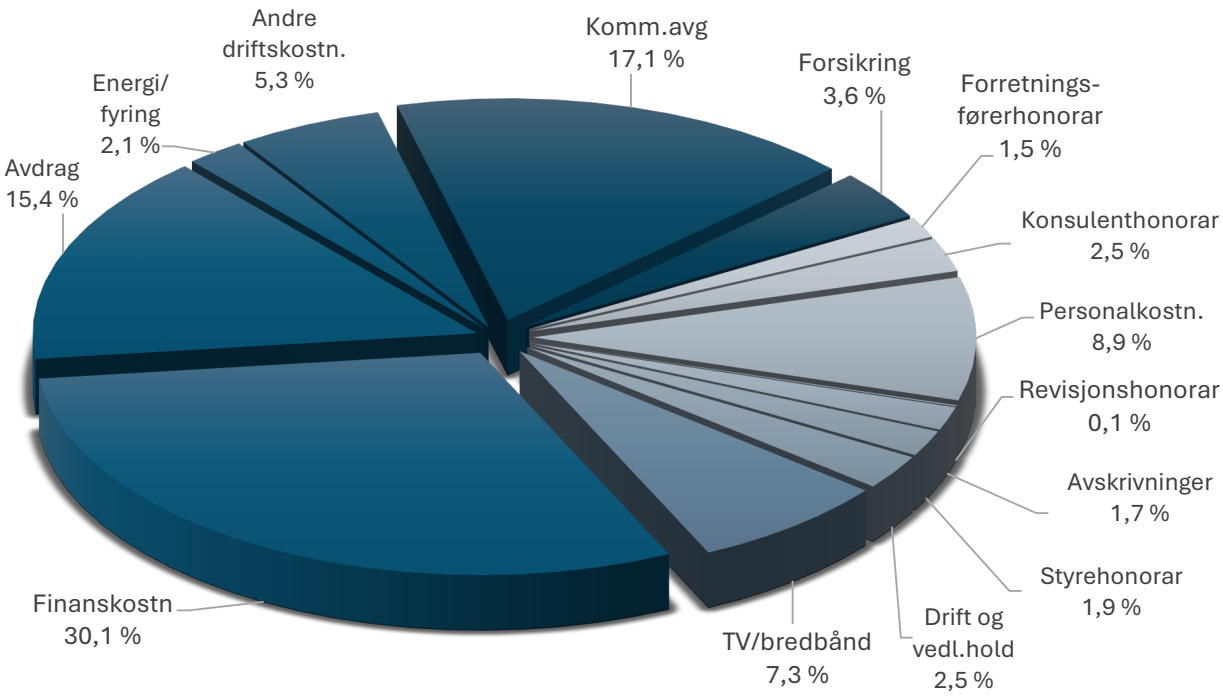
- Konsulenthonorar er høyere enn forventet pga. juridisk bistand til reklamasjoner baderoms-prosjektet.
- Kommunale avgifter er gått ned pga. reduksjon i merverdiavgift (moms) på vann og avløp fra 25 % til 15 % fra juli 2025.
- Energi og fyring er lavere enn budsjettert og skyldes trolig en kombinasjon 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

SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG — Data uthentet: 23.11.2026 kl. 19:49
Org.nr: 950 427 671 Andelsnr: 12 — Oppdatert per: 23.11.2026 kl. 19:49

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/220150-1/201 — **HJEMMEL TIL ANDEL**
05.12.2016
VEDERLAG: NOK 3.250.000
Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/1023037-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
07.09.2026 21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2016/220150-1/201
GJELDER: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
TINGRETT: OSLO TINGRETT
SAKSNUMMER: 26-066145TVA-TOSL/08

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett

2016/220157-1/201 — **PANTEDOKUMENT**
05.12.2016
BELØP: NOK 3.260.884
PANTHAVER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420

2022/1149178-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
12.10.2022 08:27
BELØP: NOK 161.000
PANTHAVER: NOBA BANK GROUP AB (PUBL) NUF
ORG.NR: 916573154
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1033246-1/200 — **UTLEGGSFORRETNING**
29.01.2024 14:46
AVHOLDT: 29.01.2024, Kl. 14:41
BELØP: NOK 11.931
SAKSØKER: P SERVICE AS
ORG.NR: 995215977
PROSESSFULLMEKTIG: COLLECTIO AS
ORG.NR: 998240476
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1033398-1/200 — **UTLEGGSFORRETNING**
29.01.2024 15:01
AVHOLDT: 29.01.2024, Kl. 14:57
BELØP: NOK 9.633
SAKSØKER: FLEKS AS
ORG.NR: 922183074
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1935213-1/200 — **UTLEGGSFORRETNING**
11.09.2024 10:10
AVHOLDT: 11.09.2024, Kl. 10:07
BELØP: NOK 300.780
SAKSØKER: NOBA BANK GROUP AB (PUBL) NUF

ORG.NR: 916573154
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2088999-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
14.10.2024 12:20
AVHOLDT: 14.10.2024, Kl. 09:00
BELØP: NOK 93.812
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/956118-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
18.08.2025 09:16
AVHOLDT: 18.08.2025, Kl. 09:13
BELØP: NOK 2.602
SAKSØKER: KREDINOR FINANS AS
ORG.NR: 919628103
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1194183-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
06.10.2025 12:11
AVHOLDT: 06.10.2025, Kl. 09:00
BELØP: NOK 57.290
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/380237-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
08.04.2026 15:21
AVHOLDT: 08.04.2026, Kl. 15:09
BELØP: NOK 5.715
SAKSØKER: LOWELL AS
ORG.NR: 979683529
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848579122
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/380324-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
08.04.2026 15:31
AVHOLDT: 08.04.2026, Kl. 15:19
BELØP: NOK 8.447
SAKSØKER: SVEA BANK AB NUF
ORG.NR: 927869187
PROSESSFULLMEKTIG: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980121798
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1228398-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
22.10.2026 14:01
AVHOLDT: 22.10.2026, Kl. 13:49
BELØP: NOK 45.051
SAKSØKER: SVEA BANK AB NUF
ORG.NR: 927869187

PROSESSFULLMEKTIG: SVEA FINANS AS
ORG.NR: 980121798
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1228822-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
22.10.2026 14:56
AVHOLDT: 22.10.2026, Kl. 14:13
BELØP: NOK 4.925
SAKSØKER: LOWELL AS
ORG.NR: 979683529
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848579122
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1231320-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
23.10.2026 09:41
AVHOLDT: 23.10.2026, Kl. 09:22
BELØP: NOK 13.254
SAKSØKER: FLEKS GREEN FLEET 01 AS
ORG.NR: 926900609
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1231397-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
23.10.2026 09:46
AVHOLDT: 23.10.2026, Kl. 09:37
BELØP: NOK 17.096
SAKSØKER: FORTUM STRØM AS
ORG.NR: 982584027
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS
ORG.NR: 848579122
SAKSØKT: Leonaviciute Giedre
F.NR: 160586*****
ELEKTRONISK INNSENDT

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418105-1/201 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**
14.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.