EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260229
Addresse	Gunnulvs vei 30		
Postnr.	0670	Sted	OSLO
Selgers navn	Nargis Wolasmal		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing av badet ble utført av borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det skal foreligge dokumenter på utført arbeid hos styret i Borettslaget. Arbeidet ble utført før jeg flyttet inn I oktober 2022.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Borettslaget kan dokumentere arbeidet som er utført

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Oppussing av hele badet,

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

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

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

Nye varmekabler

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslag kan dokumentere at arbeidet er utført av Selvaag

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

kan dokumenteres av styret i Borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret i Borettslaget har dokumentasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektris

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vet ikke

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Det er rapportert feil på jobben utført på badet.

Er forholdet utbedret?

Det er planlagt rettearbeid i juni.

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På badet er det noe mindre tilfelle av sopp. Men dette er rapportert og vil bli håndtert under det planlagte rettarbeidet i juni.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 19.05.2026

Signert av *Nargis Wolasmal*

Initialer selger:
N W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Gunnulvs vei 30, 0670 OSLO
OSLO kommune
gnr. 140, bnr. 41
Andelsnummer 251

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2224 **Eiendomsverdi ref nr:** JF4403

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Pulttak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av laminat og fliser, malte vegger og himlinger.
Utstrakt bruk av innfelte spotter.
Etasjeskiller er av betongdekke. Stue har 15 mm skjevhet, entré har 20 mm skjevhet over 2 meter.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Pipeløp/kanal på soverom. Ikke vurdert videre.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må vurderes av godkjent personell, og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten.
Bygningsdelen går gjennom flere enheter og er en del av fellesarealet. Kontroll anbefales dersom dette ikke allerede er utført.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon forelagt.
Bad fra 2020 utført i regi av boretslaget i følge selger.

Aktuelt:
Opplyses at det skal rettes feil med sisterne og soppdannelse , opplyst via skriv fremvist av selger på befaringen. Videre opplyses det at retting skal foregå i Juni.
Veggene har fliser. Taket er malt samt med innfelte spotter.
TG1 settes basert på alder.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.
TG1 settes basert på alder.
Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Våtromsplater på vegg, synlig i rørskap. Trolig banemembran på gulv.
TG1 settes basert på alder.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på baderom. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Referanse byggeår.
Varmtvannstanken er plassert på badet. Alder og volum er ukjent, da plasseringen gjør det vanskelig å kontrollere merkelappen som vanligvis er bak tanken.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens

Beskrivelse av eiendommen

byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Utvidet bad.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

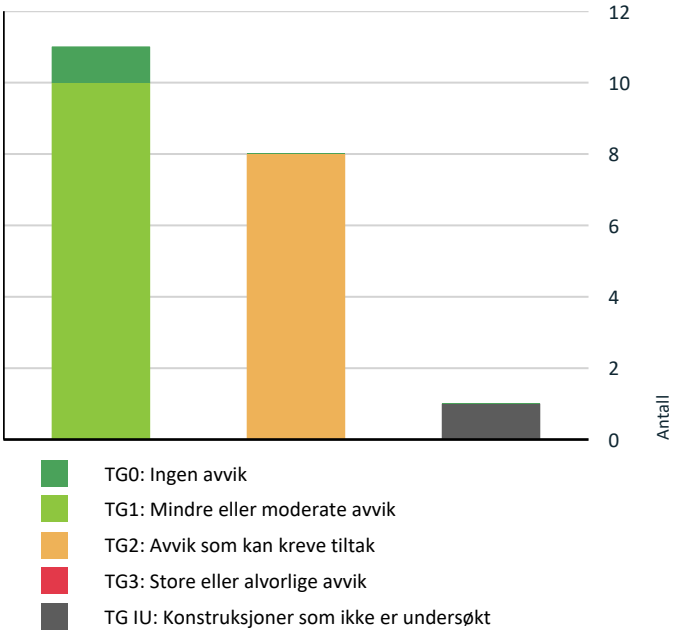
Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Ingen offentlige papirer er fremvist på bad fornyet 2020 opplyses. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1988, nyere på kjøkken og soverom fra 2011.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden måtte skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre inngangsdør uten brann- og lydklassifisering.
Balkongdør med glass.
Alder fra 1988.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue. Trefliser på dekke, manuell markise, lys og stikkontakter på vegg.
Oppmålt til cirka 10m2.
Rekkverk ca 851mm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Overflater har normal slitasje i henhold til alder. Det er påregnelig med vedlikehold og enkelte utskiftninger med tiden.

TG2 settes basert på alder til betong og trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av laminat og fliser, malte vegger og himlinger.
Utstrakt bruk av innfelte spotter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene fremstår i hovedsak hele, med normal slitasje som forventet i en brukt bolig. Det er enkelte merker og riper. Det er også observert fraglidning av gulvskjøt i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene bør utbedres ved behov, spesielt der det er fraglidning av gulvskjøt i stuen, for å unngå ytterligere slitasje eller skade på gulvet.
Normal bruk kan fortsette, men det må påregnes vedlikehold eller utbedring over tid for å opprettholde funksjon og estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue har 15 mm skjevhet, entré har 20 mm skjevhet over 2 meter.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp/kanal på soverom. Ikke vurdert videre.

Tilstand på piper og fyringsanlegg må vurderes av godkjent personell, og er derfor ikke vurdert av takstkonsulenten. Bygningsdelen går gjennom flere enheter og er en del av fellesarealet. Kontroll anbefales dersom dette ikke allerede er utført.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Observert merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes tg2.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring eller utskiftning av slitte dører bør vurderes for å sikre funksjonalitet og estetikk.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon forelagt.
Bad fra 2020 utført i regi av boretslaget i følge selger.

Aktuelt:
Opplyses at det skal rettes feil med sisterne og soppdannelse , opplyst via skriv fremvist av selger på befaringen. Videre opplyses det at retting skal foregå i Juni.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt samt med innfelte spotter.
TG1 settes basert på alder.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.
TG1 settes basert på alder.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Våtromsplater på vegg, synlig i rørskap. Trolig banemembran på gulv.
TG1 settes basert på alder.





LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.



KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Skader på innredning, svelling i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør utbedres skader på innredning og svelling i benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og hygieniske utfordringer.

LEILIGHET 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator sin front opplyses å være noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilatorens front bør festes forsvarlig for å sikre trygg bruk og forhindre at deler løsner under drift, noe som kan medføre skade eller redusert funksjon.

Videre er det kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk ut av rommet, noe som ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på baderom. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Referanse byggeår.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på badet. Alder og volum er ukjent, da plasseringen gjør det vanskelig å kontrollere merkelappen som vanligvis er bak tanken.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en anbefaling om kontroll.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 meter høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 meter til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 meter høye, i henhold til dagens krav.

Radonmålinger bør gjennomføres der dette er aktuelt. Etter TEK17 skal årsmiddelverdien for radonkonsentrasjon i bygninger med rom for varig opphold ikke overstige 200 Bq/m³.

Ytterdør mangler brannklassifisering, noe det er krav om etter dagens regelverk.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Branncelleinndeling og ytterdør bør oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikring og redusere risikoen for spredning av brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

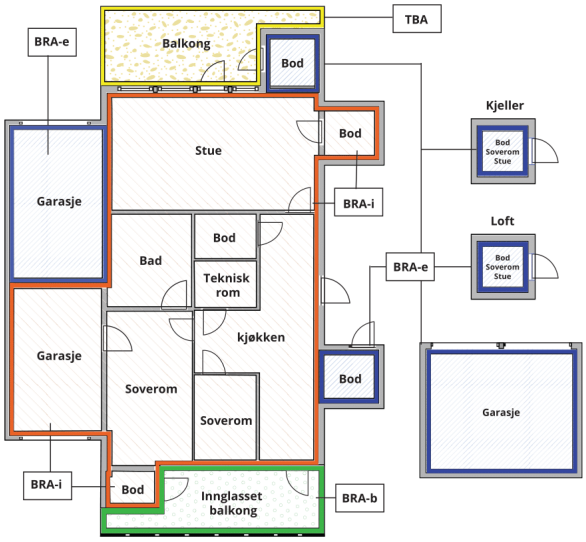
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 3. Etasje	84			84	10
Felles Kjeller		7		7	
SUM	**84**	**7**			**10**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Leilighet 3. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Felles Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Takhøyde i stue cirka 249cm.
2 boder i kjeller på ca 2 og 4,6 begge er merket 365
Gateparkering eller mulighet for leie av garasjeplass ved ledighet. Konferer styret for ytterligere informasjon.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Utvidet bad.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Ingen offentlige papirer er fremvist på bad fornyet 2020 opplyses. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstilt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: VVS med fornying av vannledninger i følge tidligere prospekt. Regi av borettslag.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Nargis Wolasmal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	41		0	65319.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gunnulvs vei 30

Hjemmelshaver
Smalvollskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG	950427671			Wolasmal Nargis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
251

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Faktura megler		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

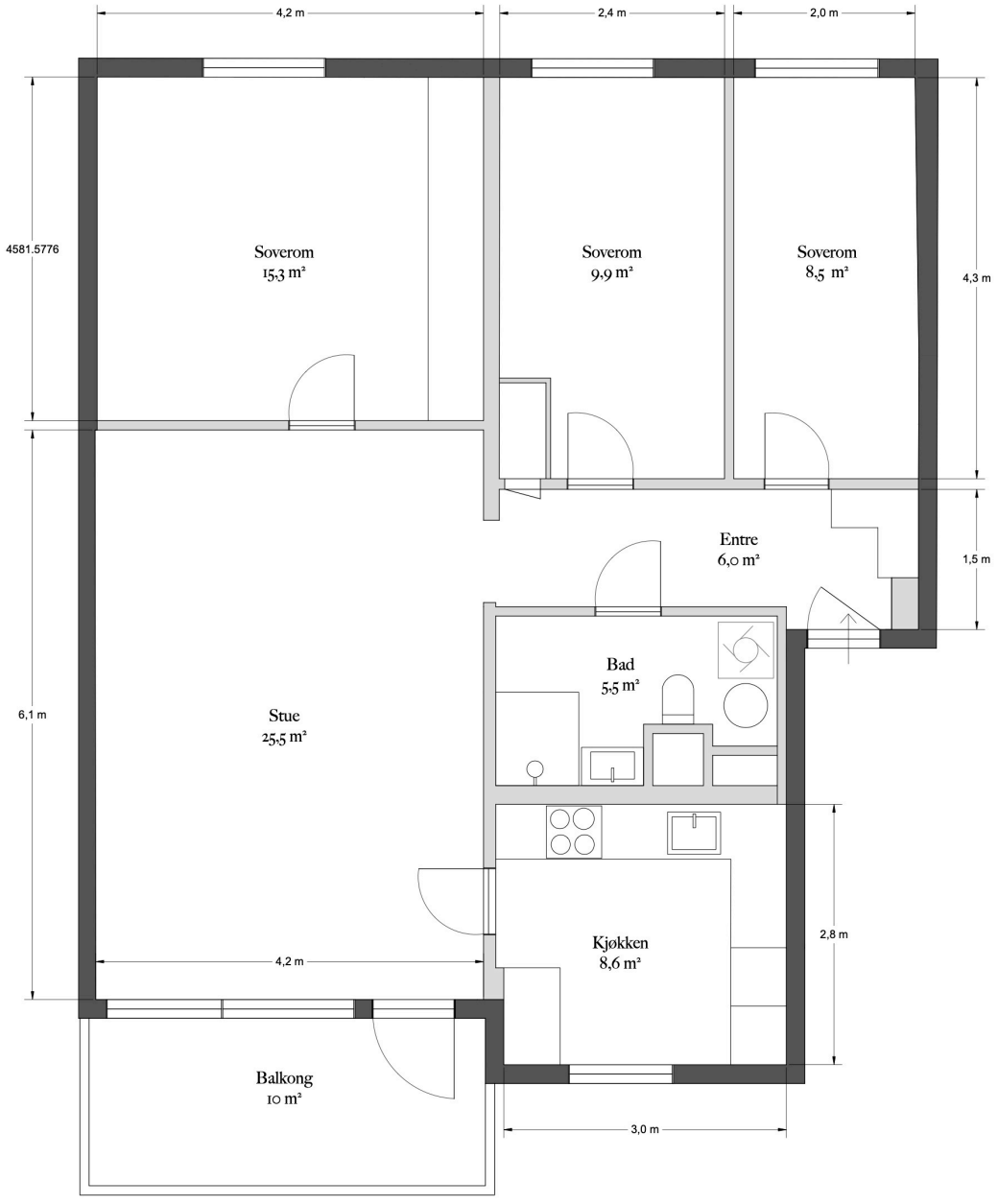
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JF4403

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

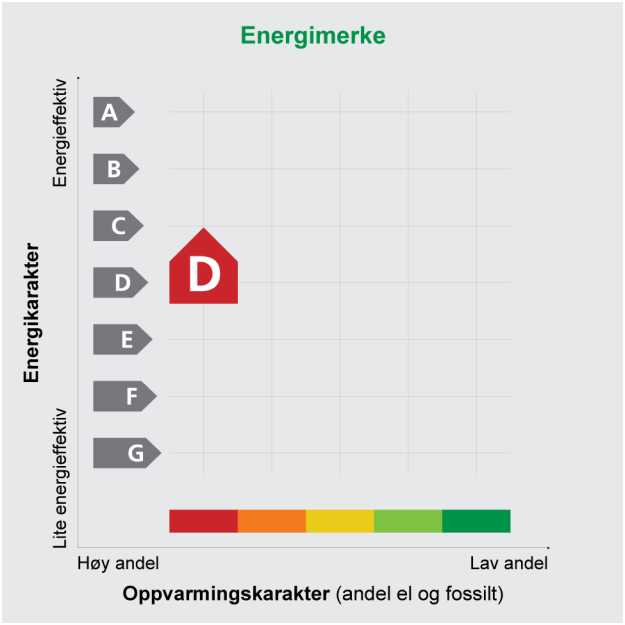
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Gunnulvs vei 30	3.etg	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	ILLUSTRERT AV P - ROM

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnulvs Vei 30
Postnr	0670
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	3065
Gnr.	140
Bnr.	41
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1409680
Dato	10.06.2022



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	1964	
BRA:	82,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.020	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gunnulvs Vei 30
Postnr/Sted: 0670 Oslo
Leilighetsnummer: 3065
Bolignr:
Dato: 10.06.2022 11:00:37
Energimerkenummer: A2022-1409680
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 140
Bnr: 41
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1964
Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	82 m²
Totalt BRA	82 m²
Oppvarmet luftvolum	197 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	19,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,08 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	195,8 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	1,7 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)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
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	0,000
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 biobrenselbasert 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	27.5.2014
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	5,020
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12481 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9263 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,2 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12481 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	12481 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12481 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

HUSORDENSREGLER for SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

Henvendelser til styret vedrørende husordenen skal skje skriftlig.

ALLMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

Utlufting gjennom entredør til oppgangen er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Det er båndtvang på borettslagets eiendom hele året.

KJØRING OG PARKERING

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

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

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

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

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

REGLER OM RO I LEIELIGHETEN OG UTEOMRÅDER

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

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

Høylytt tale, sang og musikk må dempes.

Arbeidstøy, boring og banking er ikke tillatt i tiden:

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

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

AVFALL

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

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

RENHOLD

Trappevask og hovedrengjøring blir utført av rengjøringsbyrå.

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

VASKERI

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

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

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

VANN OG AVLØPSRØR

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

Ikke kast uvedkommende ting i toalettet.

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

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

Det anbefales at stoppekranen stenges ved lengre fravær fra leiligheten.

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

KJELLER OG OPPGANGER

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

Oppbevaring av gassbeholder i kjeller er strengt forbudt.

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

Det må ikke brukes bart lys i oppganger eller kjeller.

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

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

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

FORSIKRING

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

BRANNSLUKKINGSAPPARAT OG RØYKVARSLER

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

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

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

Røykvarsleren skal støvsuges årlig.

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

SKADEDYR

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

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

FRAMLEIE (bruksoverlating)

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

DYREHOLD

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

Vedlegg: Egenerklæring for dyrehold

EGENERKLÆRING VED DYREHOLD

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

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

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

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

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

Dato:

Navn : _____

Adresse : _____

Leilighetsnummer : _____

Signatur : _____

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.

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:

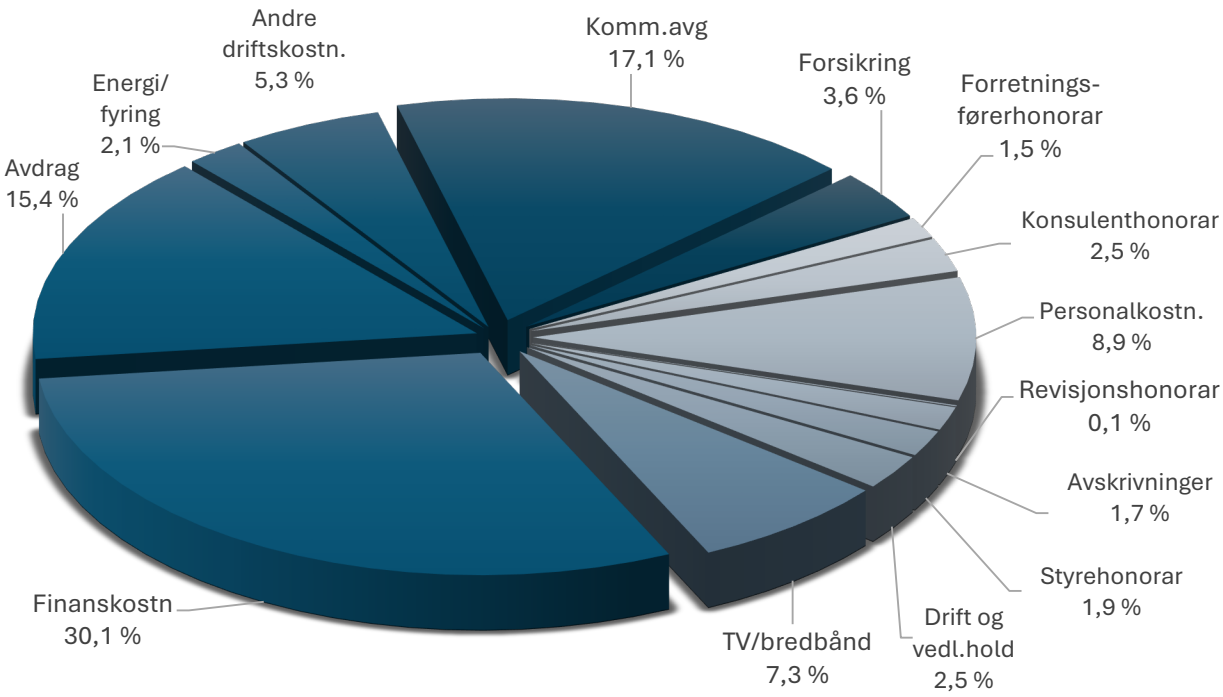
- Konsulenthonorar er høyere enn forventet pga. juridisk bistand til reklamasjoner baderoms-prosjektet.
- Kommunale avgifter er gått ned pga. reduksjon i merverdiavgift (moms) på vann og avløp fra 25 % til 15 % fra juli 2025.
- Energi og fyring er lavere enn budsjettert og skyldes trolig en kombinasjon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

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



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


HAUGERUD
Karistua
Hagapynten
Haugerud kirke
Haugerud
Haugerud
Alna
Ragnhilds vei
Smalvollveien
Signud Undsets vei
Erlends vei
Isaevans vei
Gunnulfs vei
Karlstuen
Nakkvesbro
Ytre Ringvei
Nakkves vei
Tvetenveien
Haugenhagen
Haugenveien
Stjernemyrveien
Hellerudstubben

Oslo

S-1371

Endr.reg.plan:del av Tvetenvn. fra ca100m øst for hovedbanen tom toplanX m/del av Jernbanevn., Jernbanevn.,Smalvollvn.,Fyrstikkbk. Sigrid Undsets vei, del av Ytre Ringv,m/tist. veier v/Karstuen,+ Furusetb,fra Stordamvn. til ca150m syd for Haugerud st.

S-1371 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.11.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601331
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V250676, V181174

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-951

Reguleringsplan med vedtekt for Tveten og deler av Nedre Hellerud

Vedtaksdato: 23.01.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201345

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V311072, V221064N2, V180964N2, 37968, V281063N2, V040663, 5063, 59963, 22964, V140191, V070386, 29569, 17268, V240294, 23064, V221063, 19670, 2769, 25363, V170464, 17665, 71262, 38772, V181174, V210982, V110965, V200364, V200379, 40675, V030764, 5666, V160366

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret §2, punkt 5 i reguleringsbestemmelser i Vedt.24.2.94

Vedtekter til reguleringsplan for gnr.140, bnr.1 og 8., Tveten, og gnr. 143, bnr.3, del av Nedre Hellerud m.fl.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med sort, brutt strek. De fullt fargede gult betegnede gater skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra gaten ikke er tillatt uten etter tillatelse av byplanrådet.

For de forskjellige byggefelter er vist ytre byggegrense. Bebyggelsen skal holdes innenfor denne. Hvert felt er betegnet med bokstav, og i vedtekten er for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt på feltet, og feltets U- utnyttelsesgrad. Et felts utnyttelsesgrad er i dette tilfelle bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal som vist på eget bilag (kartbilag).

De enkelte byggs plassering samt tilhørende atkomstveier kan ikke behandles uten på grunnlag av samlet bebyggelsesplan, som er godkjent av byplanrådet for hvert enkelt felt. Her skal i målestokk 1:1000 vises plassering av biloppstillingsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, tilstrekkelige lekeplasser for barn, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

De påførte utnyttelsesgrader må bare betraktes som veiledende og er betinget av at kravene i foregående ledd oppfylles på en tilfredsstillende måte, likeledes at kravet til tilstrekkelig lys og luft tilfredsstilles.

§ 2. <u>Boliggrender, feltene C,F,G,H.J,K,L,M og P.</u>

1. Bestemmelser om bebyggelsens art og høyde og feltenes maksimale utnyttelsesgrad:
   Felt C
   U-0,60. Høyhus oppdelt med mellomrom på min. 50 m.
   Felt F og L
   U-0,25. Småhus i maks 2 etasjer.
   Feltene G, H, J og K
   U-0,5. Åpen blokkbebyggelse i 3 og 4 etasjer.
   Felt M
   U-0,5 Høyhus i maks. 10 etasjer.
   Felt P
   U-0,4. Åpen blokkbebyggelse i 3 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre Innredninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. leilighet, dog unntatt for eventuell trygdebolig.
4. Gjerder eller annen form for grensemarkering tillates bare etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan kreve oppført gjerde mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn tilsier det. En forutsetter fri ferdsel i de sammenhengende åpne arealer.

§ 3. <u>Forretningsstrøk, felt B, og nærhetsbutikk, felt N.</u>

1. For felt B skal utnyttelsesgraden ikke overstige 0,35. Bebyggelsens art skal være forretningsbebyggelse ikke over 2 etasjer. Bygning og plassering for nærhetsbutikker på felt N må godkjennes av byplanrådet.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.l. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m2 gulvflate og dessuten nødvendig oppstillingsplass for kunders biler. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter i strøket som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter byplanrådets anvisning.

§ 4. <u>Industriarealer, felt Q.</u>

1. På felt Q kan oppføres industribebyggelse i maks. 3 normaletasjer. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,5.
2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.

3. Byplanrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsel for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte. Det skal skaffes oppstillingsplass for 1 bil pr. 200 m2 gulvflate.

§ 5. Offentlig bebyggelse, feltene A og E.
1. Felt A er reservert for skole og idrettsplass og felt E for understasjon for Oslo Lysverker.

§ 6. Parkeringsområder, merket D og d.
1. På planen er vist 4 parkeringsområder merket henholdsvis D og d. Feltene skal bebygges i flere plan i slik utstrekning at de påbudte antall biloppstillingsplasser skaffes. Utkjørsel til offentlig gate tillates bare hvor det er vist på planen. Feltene inngjerdes mot gate.

§ 7. Parker og turvei, feltene O.
1. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området. Gangveier reguleres i bredde av 2 meter.
2. Etter byplanrådets nærmere bestemmelse kan i parkområdene tillates oppført bad og anlagt parktanteplass o.l. Den verdifulle del av bebyggelsen på Tveten gård kan innredes til fellesanlegg til gagn for strøket.

Fellesbestemmelser.

§ 8. I forbindelse med byggemelding for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen. Hver blokk skal ha en fellesantenne for lydradio og en felles- antenne for fjernsyn.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter. Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo

5063

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Tveten, gnr.140 bnr.8.

5063 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 196302625

Vedtaksdato: 12.02.1963

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

19670

Forslag til endret reguleringsplan for offentlige gangveier på Tveita, gnr.140 bnr.8 m.fl.

19670 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.06.1970

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: 197002537

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V281063N2

Endret bebyggelsesplan for del av felt G, Tveten. Smalvollen Boretslag blokk 406 og 407 samt endring av grense for turvei.

V281063N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196302655

Vedtaksdato: 28.10.1963
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V040663

Bebyggelsesplan for Smalvollen Borettslag, felt G, gnr.140 bnr.8,

V040663 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196302656

Vedtaksdato: 04.06.1963
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se innstilling til vedtaket.
Knytning(er) mot andre planer: S-951

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nabolagsprofil

Gunnulvs vei 30 - Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Nåkkves vei Linje 58	2 min 0.1 km
Tveita T-bane, buss	8 min 0.7 km
Tveita Linje 2	8 min 0.7 km
Alna stasjon Linje L1	7 min 3.3 km
Helsfyr T-bane, buss	8 min 3.6 km

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

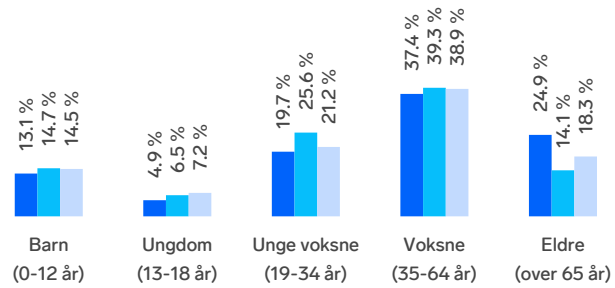
Naboskapet

Høflige 64/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tveita/Smalvollskogen	2 838	1 588
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smalvollskogen barnehage (0-5 år) 43 barn	2 min 0.2 km
Lohøgda barnehage (0-6 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 år) 71 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Hellerudveien	7 min
Rema 1000 Hellerud Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Lønnealleen ballplass Ballspill	3 min 0.2 km
Tveita skole Ballspill, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
SATS Hellerud	8 min
Mudo Tveita	9 min

Boligmasse



- 6% rekkehus
- 94% blokk

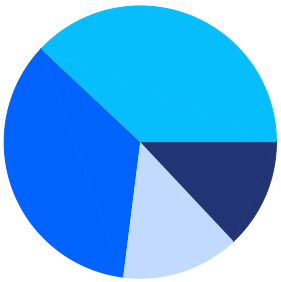
«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

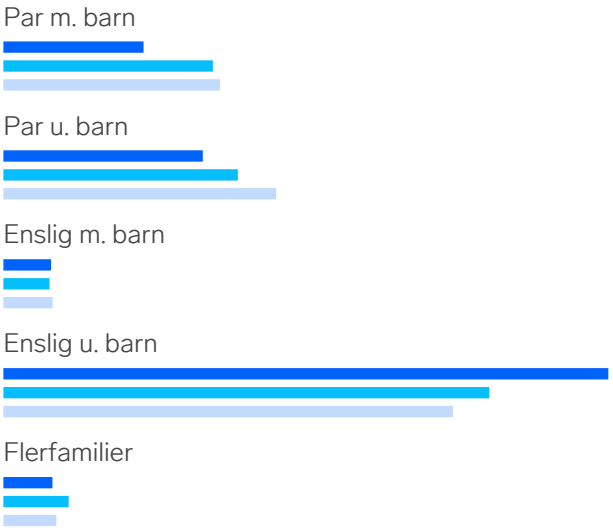
Tveita Senter	9 min
Vitusapotek Tveita senter	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

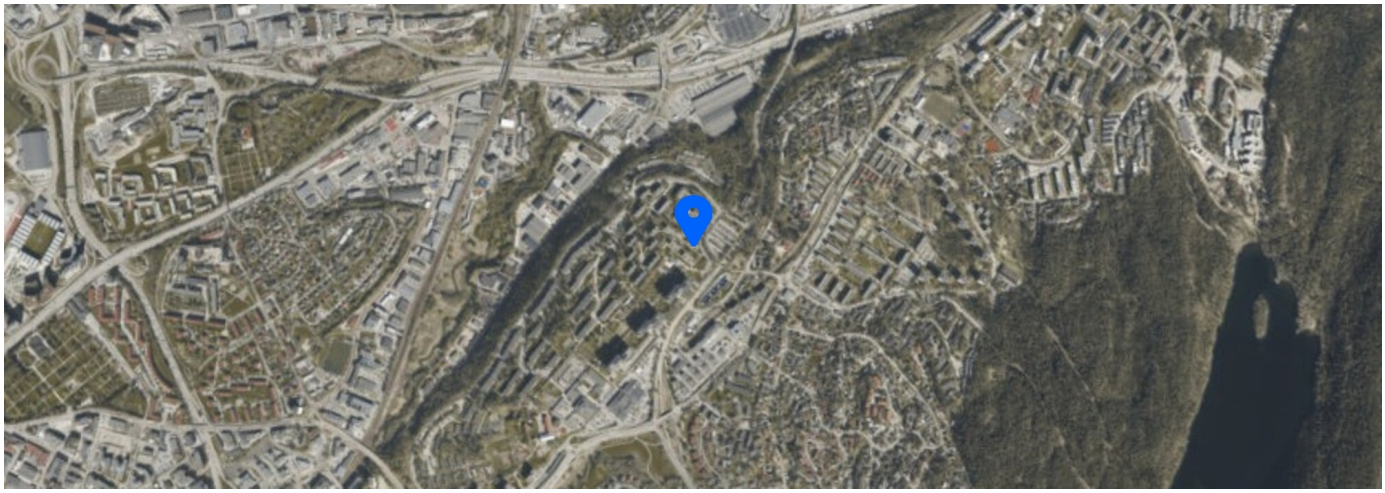


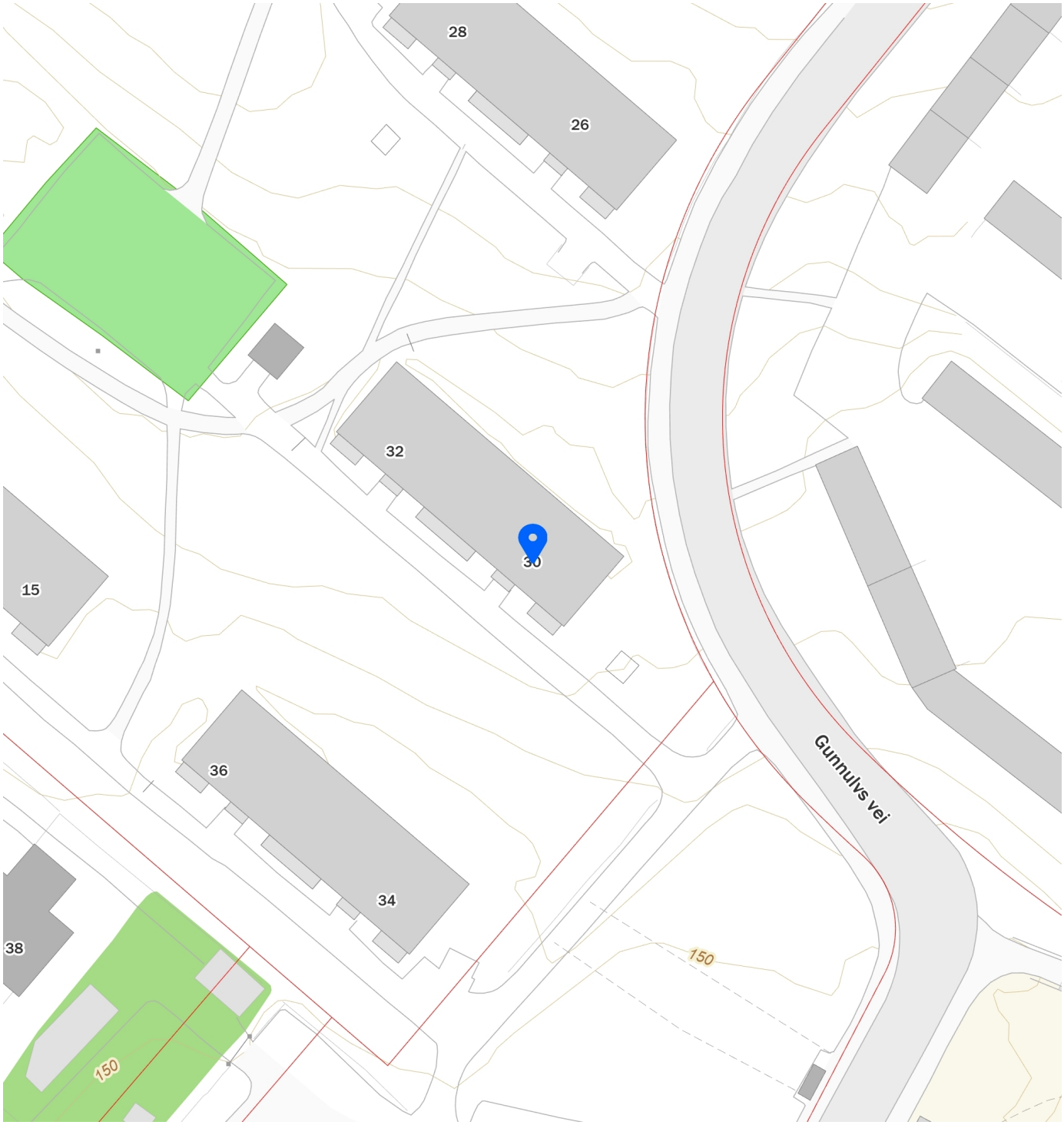
Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026