

Gunnulvs vei 26



Velkommen til

Gunnulvs vei 26



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2026

TVEITA

Lys og romslig 4-roms med ettertraktet beliggenhet | Bad fra 2022 | Solrik innglasset balkong | Tv og internett inkl.

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	431 000,-
Omkostninger	9 786,-
Totalpris	5 240 786,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 634,-
BRA-i	85 kvm
Totalt BRA	102 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Megler	Tonje Solheim Helseth
Telefon	413 45 194
E-post	t.helseth@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tonje Solheim Helseth v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Gunnulvs vei 26! -En lys og romslig 4-roms leilighet med god planløsning i naturskjønne og rolige omgivelser på Tveita. Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder 3 soverom, romslig stue, kjøkken, lekkert baderom samt en herlig sydvestvendt innglasset balkong. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet sentralt på Tveita med umiddelbar nærhet til Tveita senter og offentlig kommunikasjon.

- Høydepunkter:
- Sydvestvendt innglasset balkong på ca. 11m^2
- Sol fra ca. kl. 11 til ca. kl. 21 midtsommers
- Gjennomgående planløsning og godt lysinnslipp
- Bad fra 2022 i regi av brl.
- Gode parkeringsmuligheter
- 2 eksterne boder

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	85 kvm
BRA-e:	6 kvm
BRA-b:	11 kvm
Totalt BRA:	102 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, bad, 3 soverom , stue og kjøkken.
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 96 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. 2 kjellerboder på 3,8 m^2 og 2,02 m^2.
Total BRA: 6 kvm.



Gunnulvs vei 26, 2 etg.














Luna
Life





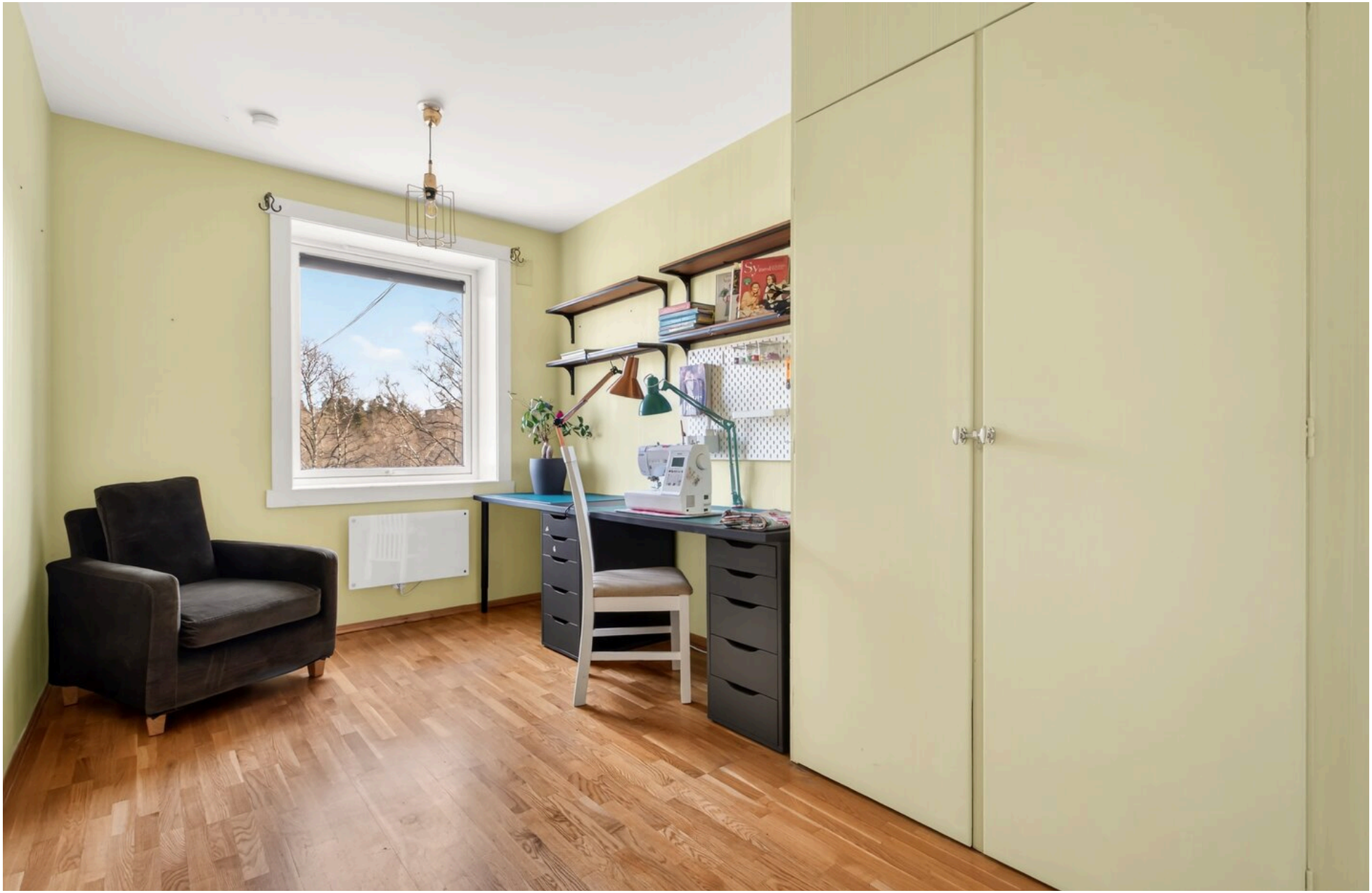

BOSCH
BOSCH















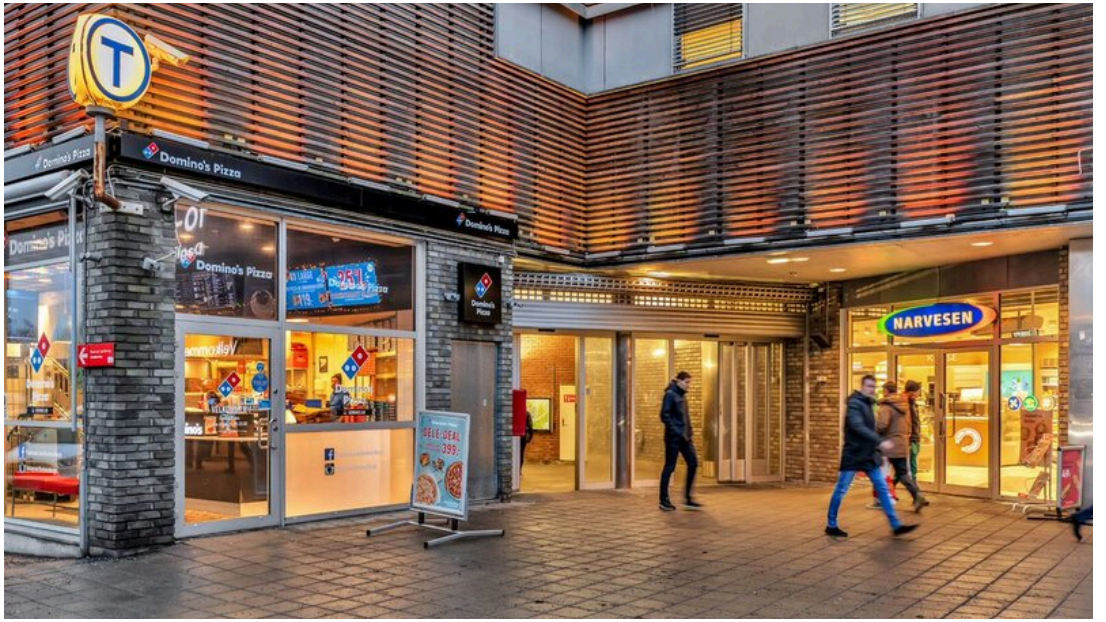





Merit






Domino's Pizza
NARVESEN


TVEITA
SENTER
VELKOMMEN TIL TVEITA SENTER

Informasjon

Gunnulvs vei 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0029/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 162 i Smalvollskogen Borettslag, org.nr. 950427671

Selgere
Mia Parken Texnes
Johannes Guy Magnus Eriksen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
431 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 231 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 240 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 250 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 102 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, bad, 3 soverom , stue og kjøkken.
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 96 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. 2 kjellerboder på 3,8 m^2 og 2,02 m^2.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entrè, bad, 3 soverom, stue, kjøkken og en innglasset balkong på 11m^2.

Leiligheten disponerer også 2 boder i kjeller på ca. 3,8 m^2 og 2,02 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører
-Inngangsdør med høy bruksslitasje/riper i overflaten på utside og balkongdør med bruksslitasje i overflate.

Innvendig > Overflater
-Parkettgulv med riper og hakk i stue og barnerom. Hovedsoverom med større avvik på oveflatebehandling som slipper fra underlaget.

Innvendig > Innvendige dører
-Dør til soverom med løst hengsel med redusert lukkemekanisme og dør til stue tar på mot terskel.
Bruksslitasje på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
-Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Sokkellist
-Front på overskap over ventilator med bobler i foliering og det er ikke montert sokkellist under benkeskap mot gulv

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk
-Slange for ventilator er med brudd og vil lekke forurenset luft til rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Bygning, generelt
-Innvendig > Pipe og ildsted
-Tekniske installasjoner > Oppvarming
-Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se fullstendig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser og garasjer til utleie, dette tildeles etter venteliste. Ellers gjeldende gateparkering. Borettslaget har også gjesteparkering, hvor beboerne får utdelt 3 gjestekort.

Modernisering og påkostninger

2022: Bad er komplett modernisert i regi av borettslaget i 2022 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, varmekabler, innredning og sanitærutstyr.

2026:Diverse malingsarbeider på himlinger

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Badet ble fullstendig oppusset i 2022 som en del av et rehabiliteringsprosjekt i regi
av borettslaget. Prosjektet ble styrt av Selvaag, og selve baderomsarbeidet ble utført av Viking bad. Borettslaget har
dokumentasjon fra arbeidet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, faglært. Badet ble fullstendig oppusset i 2022 som en del av et rehabiliteringsprosjekt i regi
av borettslaget. Prosjektet ble styrt av Selvaag, og selve baderomsarbeidet ble utført av Viking bad. Borettslaget har
dokumentasjon fra arbeidet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, faglært. Borettslaget har dokumentasjon fra arbeidet. Vi har noe dokumentasjon (FDV)

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
-Balkongkledning før vi kjøpte gjennom borettslag.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja. Foreligger samsvarserklæring: Det ble gjennomført eltilsyn i 2020. Eventuelle merknader fra tilsynet ble utbedret av
Bravida, blant annet knyttet til enkelte stikkontakter og jording. I mars 2026 var elektriker også inne for å utbedre en taklampe på

hovedsoverommet. Vi venter på faktura og elektriker var gjennom eiendomsmegler.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja, 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Selvaag gjennom borettslaget gjorde noe i kjelleren med rørene før badet ble pusset
opp.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
-Vi har fått ordnet et par sprukne fliser uten problemer tidligere gjennom selvaag.Er nylig oppdaget én sprukket flis til,
som vi meldte inn til borettslaget. Vi har også e-postkorrespondanse som bekrefter at fliser og mangel på dokumentasjon i
fordelerskapet blir utbedret sammen med de øvrige arbeidene. Etter rettsmekling i Oslo tingrett fikk borettslaget medhold i at
entreprenør skal gjennomføre nødvendige utbedringer. Vår blokk er etter planen satt opp for utbedring i uke 31 (2026).

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
-Nei, kun små kosmetiske sprekker noen steder som jeg vet inne i leiligheten.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
-Ja, kjøkkenkranen drypper noe på kaldtvannssiden, men kun ned i vasken. Det er sjekket at det ikke er lekkasje i skapet
under av oss ved flere anledninger.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
-Ja, vært rettsak mot Selvaag som borettslaget vant med tanke på badet.

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, samt panelte flater mot balkong. Yttertak i pulttakkonstruksjon, antatt tekket med papp. Det er utført yttertak- og fasaderehabiliteringer i borettslaget fra 2010-2012. Støpt betonggulv i kjeller og bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Byggegrunn er ikke kjent og

det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap medfølger også.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
-Varmekabler på baderomsgulv

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 18158 kWh | Strømkostnad forrige år: 25640 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei. Strømforbruk kan variere fra husstand til husstand..

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 634,- pr. mnd.

Inkluderer: Tv og internett, drift og vedlikehold, balkongfronter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, nedbetaling av lån, trappevask og vaktmestertjenester.

Felleskostnadene reduseres fra juni 2026 (som en følge av at tillegg balkongfronter kr 100/mnd utgår da lån fra 2017.
innfris pr. 31.05.2026).

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 273 896,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 095 583,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia for levering av TV/ bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Smalvollskogen Borettslag består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671.

- Informasjon fra styret -

Borettslaget har en pågående reklamasjonssak mot firmaet som renoverte baderommene. Det er avdekket feil på flere sisternekasser som vil medføre at styret vil måtte følge rettingen av sisternekassene like tett som baderomsprosjektet ble fulgt opp. Etter en runde med rettsmekling har det blitt bestemt at sisternekassene skal bli utbedret. Utbedringsarbeidene startet opp 1.september 2025. Gunnulvs vei 26 er ventet å bli utbedret i uke 31 hvis alt går etter planen. Styret informerer følgende: Beboerne skal kunne bo i leiligheten og toalett skal bli montert tilbake ved slutt på arbeidsdagen. De vil være uten toalett i normal arbeidstid.
Arbeidene tar ca en uke.

"Det vil bli bygget en ny barnehage der den gamle er i dag (på baksiden av LV21 mellom rødblokkene og høyblokka). Vi har mottatt varsel og vært i møter med kommunen med våre innspill. Beboerne har også fått komme med sine innspill. Dette er fortsatt i planleggingsfasen, så det vil komme mer informasjon etterhvert. Barnehagen vil bli større, men skal ikke påvirke oss mtp solforhold ol. "

Informasjon hentet fra årsberetningen 2024/2025:

- Etter at baderomsprosjektet ble avsluttet i desember 2022, har styret jobbet med 2 store reklamasjonssaker i tillegg til oppfølgingen av reklamasjoner som blir meldt inn av beboerne. Som tidligere nevnt i informasjonsskriv har de to reklamasjonene borettslaget har mot Selvaag Prosjekt krevd betydelig med tid og ressurser ca. 700 timer. Det er avdekket feil på flere sisternekasser som vil medføre at styret vil måtte følge rettingen av sisternekassene like tett som baderomsprosjektet ble fulgt opp. I store deler av 2023 ble det avholdt flere møter

med borettslaget og Selvaag Prosjekt for å finne en løsning på feilen/mangelen.

Etter nærmere tre år med omfattende arbeid, har vi endelig kommet til enighet i saken mellom Smalvollskogen borettslag, Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør. Dette er resultatet av en svært krevende og grundig prosess, der styret har lagt ned et betydelig arbeid for å sikre borettslagets interesser.
Vi har vært gjennom en rekke befaringer, grundige gjennomganger av tekniske rapporter og kontrakter, tett dialog med flere eksterne fagmiljøer og spesialister, samt satt oss inn i regelverket og tekniske krav – inkludert TEK17. I tillegg har vi jobbet for å få på plass nødvendige garantiordninger og sørge for en løsning som gir varig trygghet og kvalitet.
Etter 13 timer med rettsmekling i Oslo tingrett ble det inngått en avtale vi som styre er svært fornøyd med. Vi har fått gjennomslag for vårt syn på at utbedringene må utføres på en forsvarlig måte, med tydelig krav til kvalitet og kontroll. For å sikre gjennomføring og forpliktelse fra entreprenørene er det stilt en samlet økonomisk garanti på 4 millioner kroner, som gjelder frem til arbeidene er ferdigstilt og det foreligger ferdigattest.
Dette har vi oppnådd:

- Enighet om at nødvendige utbedringer skal gjennomføres etter løsninger utarbeidet av entreprenørene og kvalitetssikret av det uavhengige rådgivningsselskapet Norconsult
- Norconsult vil ha ansvaret for kontroll og oppfølging av arbeidene – med tett oppfølging i starten og senere stikkprøver dersom kvaliteten opprettholdes
- Utbedringene skal oppfylle dagens tekniske forskrifter (TEK17), og ikke bare funksjonskrav – noe som gir oss økt trygghet og kvalitet i løsningene
- En samlet økonomisk garanti på 4 millioner kroner er stilt av entreprenørene og vil gjelde frem til ferdigstillelse og ferdigattest foreligger
- Borettslaget mottar 1,4 millioner kroner i erstatning – hvorav 300 000 kroner øremerkes til oppfølging av arbeidene
- Utvidet reklamasjonsrett – 5 år fra ferdigstillelse i hver blokk
- Arbeidene starter 1. september 2025 og skal være ferdige innen 15. desember 2026

Styret setter stor pris på støtten og tålmodigheten dere beboere har vist i denne prosessen. Dette resultatet har ikke kommet av seg selv, det er summen av mye arbeid, grundige vurderinger og en vedvarende innsats for å sikre kvalitet og gode løsninger for borettslaget.

Planer for 2026:
Ingen store planer for 2026. Men det er kommet inn forslag om innbruddsikring av hovedinngangdører til alle
oppganger (pristilbud mottatt kr 360 000, men avhenger av hva generalforsamlingen beslutter).
Videre mottatt forslag
om sykkelparkering/barnevognparkering (uklart hva dette evt. vil koste). Ellers må det på sikt gjøres noe med
hovedinngangsdører til oppgangene, samt utskifting av balkongdører/stuevinduer som ikke ble skiftet under fasaderehabiliteringen i 2010-2012.

Større vedlikehold og rehabilitering:
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 inngangspartier, 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 blomsterenger 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.
* Se vedlagt årsberetning for fullstendig liste over vedlikehold.

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 431 000,-pr. 11.03.2026

Selskapet har 3 lån:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927020852
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,80%
Restsaldo 59 580 658,00
Innfrielsesdato: 01.05.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927027512
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,80%
Restsaldo 640 030,00
Innfrielsesdato: 01.08.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927045499
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,80%

Restsaldo 87 465 041,00
Innfrielsesdato: 01.07.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 563,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 4 528 307. I 2025 år var det budsjettert med et overskudd på kroner 5 771 000. Megler har ingen opplysninger om budsjett for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 3534964

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 65 359 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det skiltes godt med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Gunnulvs vei 26. Leiligheten ligger i et veletablert borettslag sentralt på Tveita. Borettslaget har 4 lekeplasser og 2 grillplasser, den største lekeplassen ligger i Gunnulvs vei og her er det også grillplass.

Det er få minutters gange til Tveita senter med et godt utvalg av dagligvare- og klesforretninger, samt serveringssteder, post, bank, lege, tannlege, apotek, vinmonopol med mer (omkring 70 forretninger på senteret). I tillegg gangavstand til Alnabru senter med diverse spesialforretninger. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Coop Obs, IKEA Furuset, Alna Senter og Bryn Senter.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med barnehager og skole i umiddelbar nærhet. Det er bilfri gangvei til både barnehagene, skolen og Tveita T-banestasjon og senter.
Kort spaser tur unna boligen finner man også Tveten gård, hvor de har hester og det holdes mange aktiviteter og arrangementer samt cafe på søndager. Tveten gård er det best bevarte gårdstunet innenfor Oslos grenser. Deler av gårdens hovedhus er trolig fra så tidlig som 1400-tallet.

Eiendommen byr på god tilgang til flotte grøntområder, kort vei til diverse servicetilbud, Østmarka og offentlig kommunikasjon.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. T-banens linje 2 til Oslo sentrum fra Tveita T-banestasjon. Det er også kort vei til Hellerud T-bane med linje 2 og 3. Med buss har man valget mellom buss nr. 79, nr. 76 og nr. 58. Busstoppet i Nåkkves vei ligger kun 2 minutters gange fra boligen. Fra Tvetenveien går også buss nr. FB6 og UE1 til Oslo lufthavn, samt natt- og morgen buss nr. 2N mellom Østerås T og Lørenskog sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.03.1970.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det
er avvik fra disse.
Leiligheten er opprinnelig med separat bad og toalett, senere slått sammen til ett bad.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, eksisterende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringssaker i området:
Det er under politisk behandling at barnehagen mellom Lavrans vei 21 og høyblokkene i Nåkkves vei skal rives og bygges opp igjen. For mer informasjon gå inn på https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp og søk på sak nr.

202105657

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/140/41:
06.03.1967 - Dokumentnr: 3257 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.05.1967 - Dokumentnr: 7136 - Erklæring/avtale
VEDR. BANKFILIAL
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

09.12.1986 - Dokumentnr: 80674 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1966 - Dokumentnr: 500 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Boligen blir ikke ytterligere rengjort enn fremvist på visning.

Borettslaget har en pågående reklamasjonssak mot firmaet som renoverte baderommene. Det er avdekket feil på flere sisternekasser som vil medføre at styret vil måtte følge rettingen av sisternekassene like tett som baderomsprosjektet ble fulgt opp. Etter en runde med rettsmekling har det blitt bestemt at sisternekassene skal bli utbedret. Utbedringsarbeidene startet opp 1.september 2025. Gunnulvs vei 26 er ventet å bli utbedret i uke 31 hvis alt går etter planen. Styret informerer følgende: Beboerne skal kunne bo i leiligheten og toalett skal bli montert tilbake ved slutt på arbeidsdagen. De vil være uten toalett i normal arbeidstid.
Arbeidene tar ca en uke.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 310,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk stk kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipulert til kr. 30.524,-.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2026

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Oppdragets megler

Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Gunnulvs vei 26

Gunnulvs vei 26

Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	15 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	23 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	9 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 4.3 km

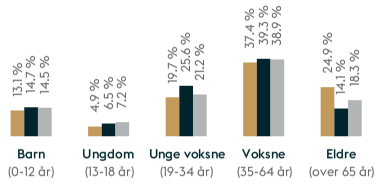
Offentlig transport

Nåkkves vei Linje 58	2 min 0.1 km
Tveita Linje 2	8 min 0.7 km
Alna stasjon Linje L1	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11 km
Oslo Gardermoen	31 min

Barnehager

Smalvollskogen barnehage (0-5 ... 43 barn	3 min 0.2 km
Lohøgda barnehage (0-6 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 å... 71 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lønnealleen ballplass	4 min
Lohøgda friområde balløkke	9 min
SATS Hellerud	8 min
Mudo Tveita	9 min

«Et fredelig nabolag hvor alle hilser på alle.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO

OSLO kommune

gnr. 140, bnr. 41

Andelsnummer 162

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26075 **Eiendomsverdi ref nr:** WJ4020

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 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

Leiligheten er en 4-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i en lavblokk oppført i 1964, med ferdigattest datert 27.02.1968.
Boligen har et bruksareal (BRA) på ca. 100 m², hvorav 85 m² er internt areal.

Planløsningen som er gjennomgående, består av entré, bad/wc, tre soverom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og parkett på gulv, samt malte vegger og himlinger. Det er registrert normal bruksslitasje, med stedvis slitasje og overflateavvik på parkettgulv som tilsier behov for oppgradering.
Vinduer er i hovedsak fra 2011 med 2-lags glass, mens enkelte vinduer og balkongdør er fra 1995. Disse fremstår med normal alderstilstand og noe bruksslitasje. Entredør og balkongdør har overflateslitasje av kosmetisk karakter.

Innvendige dører har enkelte avvik med behov for justering og mindre utbedringer. Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er registrert manglende sokkellist og mindre overflateavvik på enkelte fronter.

Badet ble totalrehabilitert i 2022 med flislagte overflater, varmekabler og nytt røropplegg. Det er imidlertid registrert avvik rundt innebygget sisterne som er planlagt utbedret i regi av borettslaget.

Oppvarming skjer med elektriske panelovner og varmekabler på bad. Varmtvannsbereder er fra 2013 og plassert i kjøkkenbenk, med avvik knyttet til manglende avrenning og tilfredsstillende el-tilkobling.

Samlet fremstår boligen med normal bruksslitasje, men med enkelte avvik og vedlikeholdsbehov som er vanlig for alder og bruk.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.
Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.
Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget.
Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

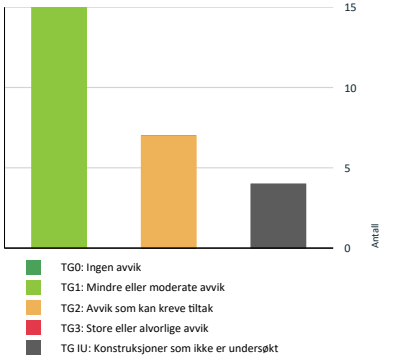
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Leiligheten er opprinnelig med separat bad og toalett, senere slått sammen til ett bad.

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Sokkellist** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Bad er komplett modernisert i regi av borettslaget i 2022 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, varmekabler, innredning og sanitærutstyr. Hentet fra selgers egenerklæring: Borettslaget har gjennomført befaringer av badene i etterkant av renoveringen. I vår leilighet oppdaget vi én sprukket flis, som vi meldte inn til borettslaget. Vi har også e-postkorrespondanse som bekrefter at dette vil bli utbedret sammen med de øvrige arbeidene. Etter rettsmekling i Oslo tingrett fikk borettslaget medhold i at entreprenør skal gjennomføre nødvendige utbedringer. Vår blokk er etter planen satt opp for utbedring i uke 31 (2026)
2026	Modernisering	Diverse malingsarbeider på himlinger

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Lavblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Fasader er utvendig forblendet med teglstein, samt panelte flater mot balkong. Yttertak i pulttakkonstruksjon, antatt tekket med papp. Det er utført yttertak- og fasaderehabiliteringer i borettslaget fra 2010-2012. Støpt betonggulv i kjeller og bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser. Byggegrunn er ikke kjent og det er ikke utført geotekniske undersøkelser for fastsettelse av byggegrunn.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags glass fra 2011 byttet i regi av brl.
Stuevinduer mot innglasset balkong med 2-lags glass fra 1995.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags glass fra 1995.
Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør med høy bruksslitasje/riper i overflaten på utside og balkongdør med bruksslitasje i overflate.

Konsekvens/tiltak

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Bruksfunksjon er ivaretatt og avvikene er av kosmetisk art.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med gulvareal ca. 10,2 m² med hovedretning orientert mot syd/sydvest og med adkomst fra stue.
Utvendig strømuttak og betongdekke med plastfliser.
Rekkverk er utformet med malte plater og åpningsfelter i lakkert aluminium med 1-lags glass.

Rekkverkshøyde på 1,03 m og nivåforskjell til bakkeplan på 4,1 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminatgulv, mønstret og tradisjonell parkett.
Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkettgulv med riper og hakk i stue og barnerom. Hovedsoverom med større avvik på overflatebehandling som slipper fra underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av parkettgulv.

Tilstandsrapport







TG 1 Overflater (unntatt gulv)

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Vegger: malte flater, laminatplater over kjøkkenbenk og malt tapet/strie.
Tak/himling: malte flater
Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.
I stue er det målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I kjøkken er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG RØ Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe uten montert peisovn.
Eventuell montering av ildsted anbefales avklart med styret i borettslaget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Dør til soverom med løst hengsel med redusert lukkemekanisme og dør til stue tar på mot terskel.
Bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er skyvedørsgarderobe med speilfronter og trådkurvinnredning på hovedsoverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er komplett modernisert i regi av borettslaget i 2022 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, varmekabler, innredning og sanitærutstyr. Det foreligger ferdigattest, datert 28/5-24 på prosjektet for Lavrans vei 2-36 og Gunnulvs vei 2-36.
Det er fremlagt beboermappe som beskriver hva som er utført i prosjektet. Borettslaget har benyttet Bjørn Inge Jansson fra NCO A/S på uavhengig kontroll på badene.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
I ettertid av baderomsmoderniseringen er det funnet avvik på kasser bak klosett og fuktsikring av disse. Ferdigattest for tiltaket er derfor tilbaketrukket av Plan- og bygningsetaten. Grunnet disse mangler skal det av utførende entreprenør og Selvaag Prosjekt gjøres utbedring av sisternekasser i alle leiligheter.
Det er opplyst at utbedring vil foregå i uke 31, 2026.
Tilstandsgrad settes ut i fra at avviket er planlagt utbedret.

Hentet fra selgers egenerklæring;
Borettslaget har gjennomført befaringer av badene i etterkant av renoveringen. I vår leilighet oppdaget vi én sprukket flis, som vi meldte inn til borettslaget. Vi har også e-postkorrespondanse som bekrefter at dette vil bli utbedret sammen med de øvrige arbeidene. Etter rettsmekling i Oslo tingrett fikk borettslaget medhold i at entreprenør skal gjennomføre nødvendige utbedringer etter oppdagede avvik i sisternekasser. Utbedringer er etter planen satt opp for utbedring i uke 31 (2026)

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.
(sprukket flis i hjørne er ikke medtatt som avvik da flisbytte er fra selger bekreftet bestilt)

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, med elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone.
Det er målt fall på 42 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist for hjelpesluk i dusj med avstand ca. 130 cm og 16-20 mm fall til sluk i dusjsone.
Hovedsluk under servant ligger 35 mm høyere enn hjelpesluk.
Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

PVC-sluk m/klemring under servantskap og PVC hjelpesluk i dusjsone.
Det opplyses i beboermappe at det er benyttet smøremembran på vegger og underliggende membran på gulv.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2022





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant i skuffeseksjon, speilskap m/belysning, hengslet dusjvegg, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekksventil til luftekanal i himling og tilluft under dørblad til bad.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke mulighet for tilstandsgrad 1 etter standardens krav da borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk til felles luftekanal.





2. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel):
Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.
Vurdering:
Våtrommet er med dokumentasjon på utførelse og produktbeskrivelse og er nyere enn 5 år (reklamasjon/garantibestemmelser). Det er derfor ikke boret 73 mm hull for kontroll av fukt i skjulte konstruksjoner men det er benyttet Protimeter for fuktkontroll.
Ingen avvik er observert ved kontroll.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med dobbel stålkum.
Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Sokkellist

Beskrivelse

Sokkellist under innredning og skapfront over ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Front på overskap over ventilator med bobler i foliering og det er ikke montert sokkellist under benkeskap mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sokkellist må monteres for å lukke avviket.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Slange for ventilator er med brudd og vil lekke forurenset luft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Slange må byttes/repareres for TG1.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap på vegg over wc med PEX vannrør, stoppekraner og avrenningsventil fra fordelerskap inn til bad og skjult vanntilkobling fra vegg til servant på wc.
Skjult vanntilkobling fra vegg til servant, dusjarmatur og vaskemaskin på bad.
Med unntak av vannrør til varmtvannsbereder er alt av røropplegg fra da bad og wc ble komplett modernisert i regi av borettslaget.

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Årstall: 2022

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
PVC avløpsrør fra servant til kasse bak klosett på wc.
PVC avløpsrør fra servant og vaskemaskin til gulv på bad.
Soilrør er skjult i kasse og ikke videre vurdert.
Med unntak av avløpsrør fra oppvaskkum på kjøkken er alt av avløpsrør fra da våtrommene ble modernisert.
Det er i forbindelse med komplett modernisert av våtrom utført rørfornying av avløpsrør med strømpeforing (strømperenovering)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og lufteluke på soverom. Avtrekk til felles kanal på kjøkken og bad.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, fra 2013, og er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til borettslagets leverandør og anlegget er ikke testet.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og bad m/varmekabler.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

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 plassert i fellesareal med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp.
I hovedsak skjult opplegg fra byggeår med enkelte åpne føringer.
Det er gjennomført EL-tilsyn fra Hafslund 21.01.2020 og anførte avvik er utbedert av Bravida med lukket godkjent tilsyn 27.03.2020.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964 Leiligheten har gjennom årene vært gjenstand for flere eierskifter og det kan ikke defineres en konkret status på historikken for EL.anlegget.
   Store deler av anlegget er skjult og det kan ikke utelukkes at enkelte ledninger/tilførsler m.m. er av eldre dato eller har vært gjenstand for arbeider utført av ufaglærte.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Badene er ifb. våtromsrehabiliteringen utført med endret/oppgradert EL-anlegg som f.eks varmekabler og kurs for vaskemaskin. Det forventes at borettslaget har mottatt nødvendig underlag fra EL-entreprenør på arbeidene.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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?
    Nei







Oppdragsnr.: 18747-26075 Befaringsdato: 18.03.2026 Side: 16 av 23

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

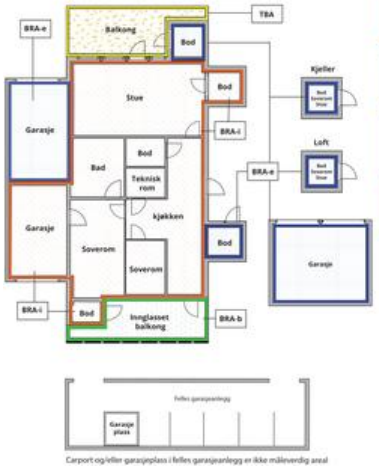
Hva er måleverdig areal?

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.

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	85		11	96	
Kjellerbod		4		4	
Kjeller 2		2		2	
SUM	**85**	**6**	**11**		
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjellerbod		Bod	
Kjeller 2		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer kjellerboder på ca. 3,8 m² og 2,02 m² 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 0,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leiligheten er opprinnelig med separat bad og toalett, senere slått sammen til ett bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Johannes Guy Magnus Eriksen	Kunde
18.3.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	41		0	65319.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Gunnulvs vei 26

Hjemmelshaver
Smalvollskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2070/SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG	950427671	2070	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Johannes Guy Magnus Eriksen og Mia Parken Texnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
162	14 900	19 563	*31.12.2025*	431 653	*11.03.2026*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp
Offentlig vann/avløp

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Eiendomsopplysninger
4-roms andelsleilighet beliggende i lavblokkens 2. etasje av 4 etasjer og kjeller. Leiligheten som er gjennomgående består av entre, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til syd/sydvestvendt innglasset balkong.
Leiligheten har malte veggoverflater, parkett og laminat på gulv, kjøkkeninnredning med slette folierte fronter og integrerte hvitevarer samt flislagt bad/wc med varmekabler i gulv som er komplett modernisert i regi av borettslaget i 2022 med nye overflater, sluk og røropplegg.

Leiligheten disponerer 2 stk kjellerboder samt bruk av felles sykkelbod og fellesvaskeri som benyttes etter gjeldende regler.
Borettslaget har biloppstillingsplasser og garasjeplasser til utleie og disse fordeles etter eventuelle ventelister, samt gjesteparkeringsplasser.

Borettslaget som har adresse Gunnulvs vei 2-36 og Lavrans vei 1-21 og 2-36, består av 376 andelsleiligheter, fordelt på 20 blokker med 4 etasjer. Første innflytting skjedde i 1964. Leiligheten ligger i etablert boligområde på Tveita med kort vei til offentlig kommunikasjon og Tveita senter med forretninger, servicetilbud og serveringssteder. I nærmiljø finnes også Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Rehabiliteringer i borettslaget:
2020-2023 utført utskifting/vedlikehold av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad og wc i borettslaget
2019 utført utbedring av bunn- og uttrekksledninger (utvendig),
2018 etablert nedgravde avfallsbrønner,
2017 er det skiftet ut balkongfronter
2014 utført oppussing av innvendige trappeoppganger
2010-2012 er det gjennomført fasaderehabiliteringer i borettslaget med etterisolering og teglsteinsforblending av yttervegger og vindusutskiftninger.

For øvrige rehabiliteringer i borettslaget, se årsberetning/kontakt styret.
Det anbefales alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i borettslaget.
Takstingeniøren har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniøren er gjort kjent med.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	3534964			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.02.1968		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var umøblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mia P. Texnes	9578-5995-4-738272	2026-03-15 10:17:15
Guy J M Eriksen	9578-5999-4-2088837	2026-03-15 20:06:12

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. mars 2026

Oppdragsnummer
18-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gunnulvs vei 26, 0670 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Mia Parken Texnes, Johannes Guy Magnus Eriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3534964
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble fullstendig oppusset i 2022 som en del av et rehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget. Prosjektet ble styrt av Selvaag, og selve baderomsarbeidet ble utført av Viking bad. Borettslaget har dokumentasjon fra arbeidet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble fullstendig oppusset i 2022 som en del av et rehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget. Prosjektet ble styrt av Selvaag, og selve baderomsarbeidet ble utført av Viking bad. Borettslaget har dokumentasjon fra arbeidet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har dokumentasjon fra arbeidet. Vi har noe dokumentasjon (FDV)

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkongkledning før vi kjøpte gjennom borettslag

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført eltilsyn i 2020. Eventuelle merknader fra tilsynet ble utbedret av Bravida, blant annet knyttet til enkelte stikkontakter og jording. I mars 2026 var elektriker også inne for å utbedre en taklampe på hovedsoverommet. Vi venter på faktura og elektriker var gjennom eindomsmegler.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

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

Eventuell kommentar: På felles parkering

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Selvaag gjennom borettslaget gjorde noe i kjelleren med rørene før badet ble pusset opp.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Vi har fått ordnet et par sprukne fliser uten problemer tidligere gjennom selvaag.Er nylig oppdaget én sprukket flis til, som vi meldte inn til borettslaget. Vi har også e-postkorrespondanse som bekrefter at fliser og mangel på dokumentasjon i fordelerskapet blir utbedret sammen med de øvrige arbeidene. Etter rettsmekling i Oslo tingrett fikk borettslaget medhold i at entreprenør skal gjennomføre nødvendige utbedringer. Vår blokk er etter planen satt opp for utbedring i uke 31 (2026)

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Kun det eltilsynet fant som er ordnet av autorisert elektriker

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Kun små kosmetiske sprekker noen steder som jeg vet inne i leiligheten

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Kjøkkenkranen drypper noe på kaldtvannssiden, men kun ned i vasken. Det er sjekket at det ikke er lekkasje i skapet under av oss ved flere anledninger.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra vi kjøpte

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja

Beskriv: Vært rettsak mot Selvaag som borettslaget vant med tanke på badet

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Guy J M Eriksen	2026-03-15	Mia P. Texnes	2026-03-15
Identifikasjon		Identifikasjon	
Guy J M Eriksen		Mia P. Texnes	

Signicat

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

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 2025

Innkalling

S.nr. 313
SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
1. april 2025 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 møte. 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. Forslag fra beboer: Økt styrehonorar og ekstra kompensasjon for oppfølging av reklamasjonssaken mot Selvaag Prosjekt
7. Fastsettelse av styrehonorar
8. Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt
9. Fastsettelse av honorar til trivselskomiteen
10. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
11. Valg av styre- og varamedlemmer
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgomité
14. 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

Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitne(r) velges på generalforsamlingen

Sak 4

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 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. Kommentarer til regnskap.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Forslag fra beboer: Økt styrehonorar og ekstra kompensasjon for oppfølging av reklamasjonssaken mot Selvaag Prosjekt

Forslag fremmet av:
Lindy Falmark Foss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som kjent har borettslaget vært i en krevende situasjon over lengre tid. Styret har hatt en betydelig arbeidsmengde knyttet til oppfølgingen av reklamasjonen mot Selvaag Prosjekt, i tillegg til økt antall henvendelser fra beboere. Dette har gått langt utover den vanlige arbeidsbelastningen for et styre.

Styremedlemmene har, på lik linje med resten av beboerne, jobb, familie og økonomiske forpliktelser. Det er derfor viktig å sikre en rettferdig kompensasjon for den ekstra innsatsen som er lagt ned. Mange av styremedlemmene kunne i stedet valgt å jobbe overtid eller ta ekstrajobb for å kompensere for økte utgifter i dagens økonomiske situasjon.

For å sikre en rimelig honorering foreslås følgende:

1. Styrehonorar: Økes fra kr 475 000 til kr 550 000 for det sittende styret.

Økningen er ment å reflektere den generelle prisveksten og rentenivået det siste året.

2. Ekstra godtgjørelse for oppfølging av reklamasjonssaken mot Selvaag Prosjekt: Økes fra kr 300 000 til kr 600 000.

Dette er en midlertidig utgift som gjenspeiler det omfattende ekstraarbeidet som styret har påtatt seg i forbindelse med denne saken.

Det oppfordres til at det legges opp til en rettferdig fordeling av honorarene basert på den faktiske tiden den enkelte styremedlem har brukt på disse oppgavene.

Vi oppfordrer beboerne til å støtte dette forslaget for å anerkjenne innsatsen som er lagt ned, sikre motivasjonen for videre arbeid, og bidra til en bærekraftig styring av borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ønsker at dette avgjøres av generalforsamling. Dersom forslaget blir vedtatt utgår sak 7 og 8. Utgifter til oppfølging av reklamasjoner vil bli søkt refundert av Selvaag Prosjekt, og er tatt inn som en del av søksmålet som ble sendt inn til tingretten i februar.

Forslag til vedtak

Dersom forslaget blir vedtatt utgår sak 7 og 8

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 490 000

Sak 8

Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har arbeidet intensivt med reklamasjonssaken knyttet til sisternekassene. Vi har også brukt noe tid på reklamasjonene til lekkasjestopper på kjøkken og branntetting rør gjennomføring sisternekasser.

Men i all hovedsak har arbeidet vært knyttet til sisternekassene. Arbeidet har vært omfattende og har gått over svært lang tid. Vi reklamerte første gang i februar 2023. Styrets oppfatning er at Selvaag har trenert saken, som har påført oss betydelige merkostnader, og det har nødvendiggjort et omfattende arbeid fra styret. I den pågående stevningen mot Selvaag har vi krevd at de erstatter alle våre kostnader, slik som honorar til styret i saken.

Arbeidet styret har utført gjelder ulik kommunikasjon med Selvaag Prosjekt (SP), Viking Entreprenør (VE) og flere eksterne aktører for å sikre at utbedringene skjer i henhold til gjeldende tekniske krav, TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Reklamasjonsarbeidet

Arbeidet inkluderer bl.a. gjennomgang av kontrakter, rapporter og tekniske krav, et betydelig antall e-poster, telefonmøter, fysiske møter og befaringer, dialog med eksterne sakkyndige, herunder OPAK AS, Norconsult AS, ProTakst AS og advokater.

Forhandlinger med Selvaag og Viking som har medført en rekke forsinkelser, utsettelser med krevende prosesser, ulike initiativ til rettslige skritt, inkludert innhenting av juridiske vurderinger og til slutt uttak av stevning.

Oppsummert har arbeidet med reklamasjonssakene har vært langt mer omfattende enn et normalt styreverv, og styret har i praksis utført arbeid tilsvarende profesjonell prosjektledelse. Hadde borettslaget engasjert eksterne rådgivere til dette arbeidet, ville kostnaden vært betydelig høyere enn foreslått honorar.

Styret har sørget for å sikre borettslagets interesser gjennom systematisk nødvendig oppfølging av reklamasjoner, avvist en rekke ulike dårlige retteforslag fra Selvaag og forsøkt å få gjennomslag for teknisk forsvarlige rettemetoder. Det har medført store besparelser, redusert risiko for dårlige utbedringsmetoder og ivaretatt beboernes rettigheter.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å honorere styret med til sammen kr. 500.000 for det omfattende arbeidet med reklamasjonssakene i 2024. Honorarer skal utbetales som en kompensasjon for den ekstraordinære nødvendige innsatsen styret har lagt ned og som er påført borettslaget, som følge av reklamasjonene Selvaag er ansvarlige for. Det er viktig å være kjent med at Styret vil kreve honoraret tilbakebetalt fra Selvaag i den pågående saken/stevningen. Beløpet inngår altså som en del av kravet i den pågående stevningen mot SP, og borettslaget vil arbeide for at dette skal dekkes som en del av erstatningskravet vi har mot Selvaag.

Sak 9

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 13 000

Sak 10

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen for innsats med å finne kandidater til valg av tillitsvalgte.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000.

Sak 11

Valg av styre- og varamedlemmer

Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller Are W. Thoma og Cristian Delurintu til vervet som styremedlemmer, da de har god kjennskap til borettslagets arbeid.

De har vist seg å være pålitelige, engasjerte beboere og har bidratt betydelig til styrets nødvendige oppgaver og funksjon.

Roller og kandidater

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

- Are W Thoma

  Are ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem.
  Are er 57 år gammel og jobber i offentlig forvaltning. Etter fire år som aktivt og engasjert styremedlem har Are fortsatt et brennende engasjement og motivasjon til å bidra inn i styret.

- Cristian Delurintu

  Cristian er 40 år gammel, gift og jobber som regnskapsmedarbeider, og trives godt med kontoroppgaver. På fritiden liker han å spille squash og padel, samt gå turer i naturen.Cristian håper gjennom styrevervet å kunne bidra med sin kunnskap og erfaring til de oppgavene som trengs i styret. Cristian har også tidligere sittet i styret i borettslaget som styremedlem.

- Tony Kay Koloski

  Tony har bodd i borettslaget siden 2001 og kjenner området svært godt. Han jobber som selvstendig næringsdrivende, og har bred erfaring innen prosjektledelse, digitalisering og utvikling.
  Tony har erfaring med styrearbeid og har hatt diverse verv, inkludert som styremedlem i borettslaget. Han har særlig interesse for digitalisering og elbiler.Tony er opptatt av at borettslaget skal være et godt sted å bo, både sosialt og økonomisk.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

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
Følgende stiller til valg som delegat:

- Ismael Elhafedi

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

- Sven-Erik Johansen

Sak 13

Valg av valgomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg. Valgkomiteen mener kandidater som har meldt seg til styreverv, som ikke skulle bli valgt til styret, burde bli spurt om de kan sitte i valgkomiteen 2025.

Det foreslås derfor at styret får fullmakt til å finne nye valgkomité.

Dersom noen ønsker å drive med valgkomitéarbeid til neste ordinære generalforsamling i 2025, bruk kommentarfeltet til denne saken eller ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no for å melde seg.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 14

Valg av ute- og trivselskomité

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

Innstilling
Ingen har meldt interesse pr. nå. Dersom ingen melder seg, blir det ikke noen ute- og trivselskomité.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

- Avholdt 12 styremøter
- 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
- Kontraktsoppfølging av leverandører
- Hatt flere møter med advokat vedrørende reklamasjoner.
- Innhentet og gått igjennom tilbud fra internett og TV-leverandører.
- Inngått ny avtale med Telia som leverandør av tv og internett.
- Avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger vedrørende stevning av Selvaag Prosjekt, internett og tv leverandør og el-bil ladere.
- Avholdt årsmøte
- Oppfølging av HMS tiltak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Oppfølging av baderomrehabiliteringen, og beboer reklamasjoner
- Avholdt møter med Ute- og trivselskomiteen
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av el-ladeplasser (pågår)
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Oppfølging av ansatte
- Gjennomført medarbeidersamtaler
- Fellesarealene er ryddet for søppel og farlig avfall
- Flyttet pakkebokser til Lavrans vei.
- Distribusjon av nyhetsbrev og annen informasjon til beboernes postkasser
- Godkjent nye andelseiere og bruksoverlatelser
- Behandlet søknader om framleie
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige beboerhenvendelser på e-post (ca. 1800), Vibbo og telefon
- Publisering av nyhetssaker på Vibbo
- Oppdatering av temaer på Vibbo
- Behandling, kontroll og godkjenning av fakturaer
- Montert nye røykvarslere og brannslokkingsapparater hos beboerne
- Søkt støtteordninger for fornyelse av el-bil ladeinfrastrukturen.
- Innhentet tilbud på ny betalingsløsning på vaskeriene.
- Inngått ny avtale om ny betalingsløsning på vaskeriene.
- Deltatt på møter med kommunen vedrørende plan for ny barnehage.
- Innhentet tilbud og hatt befaring vedrørende digitale oppslagstavler
- Utført arbeid som valgkomite.

INFORMASJON TIL BEBOERNE OM STYRETS ARBEID TIL REKLAMASJONENE - BADEROMSPROSJEKTET

INNLEDNING

I forbindelse med reklamasjonene er det lagt ned enorme mengder med arbeid for å få på plass en løsning som er best mulig for beboerne og som oppfyller kontrakten vi har med Selvaag Prosjekt og gjeldene tekniske krav. For at beboerne skal få en forståelse av arbeidet som er nedlagt, redegjør vi her for arbeidet som er utført i 2024/2025. Arbeidet har bestått av store mengder e-poster, befaringer, møter, telefoner gjennomgang av rapporter, sette seg inn i kontrakter, tekniske krav m.m. I denne tiden ligger ikke beboerhenvendelser på e-post og telefon.

STEVNINGEN

Vi har nå tatt ut stevning mot Selvaag Prosjekt (SP). Dette gjelder reklamasjoner på sisternekasser, lekkasjestopper på kjøkken og branntetting. SP fikk svarfrist til 12. mars med å gi et tilsvar, men har bedt om utsettelse. SP har bedt Oslo Tingrett om utsettelse i 3 uker, om de får så lang utsettelse eller ikke vet vi ikke per nå. Det vi kan si er at etter at stevningen ble tatt ut har SP jobbet iherdig for å få på plass en rettemetode på sisternekassene. Det viser at stevningen var nødvendig, og forhåpentligvis blir vi enige med SP uten at tingretten må avsi dom. Om vi blir enige uten dom, er vi anbefalt av advokaten vår at enigheten inngås som et rettsforlik. Styret vil uansett jobbe for at alle våre kostnader i saken dekkes av SP, også der det det skulle inngås et rettsforlik.

REKLAMASJONSARBEIDET

Da disse feilene/manglene på sisternekassene ble oppdaget første gang i februar 2023, av borettslaget selv, har vi fulgt disse tett opp imot SP og Viking Entreprenør (VE). Enkelte beboere har også blitt involvert slik at vi kunne få en anelse om hvor stort omfanget er.

Reklamasjonene på manglende branntetting og lekkasjestopper på kjøkken har SP avslått som reklamasjoner. Mens reklamasjonen på sisternekassene har de erkjent at ikke er i henhold til TEK17 og bygge bransjens våtromsnorm (BVN). Problemet har vært at SP i over 2 år har trenert rettearbeidet med å legge frem rettemetoder som ikke er godkjente og som ikke oppfyller de tekniske kravene i kontrakten (TEK 17).

Det har blitt lagt ned enormt mange arbeidstimer når det kommer til arbeidet med reklamasjonene på sisternekassene. Det har vært flere eksterne konsulenter og flere prøveprosjekt for å finne en løsning på manglene. Gjennom flere av disse prøveprosjektene har det vist seg at løsningene ikke oppfyller TEK17. Styret har ved flere anledninger vært de som har påpekt dette, ikke SP eller VE.

NCO AS (uavhengig kontrollør) bisto med å kvalitetssikre at løsningsforslagene SP og VE kom med oppfylte TEK17. Styret har derfor måtte sette seg godt inn i befaringsnotater og rapporter på metoder SP og VE ønsker å bruke i rettearbeidet. Også her har styret påpekt flere mangler i rettemetoden opp imot TEK17. Etter flere måneder der styret følte de stod veldig alene, tok vi kontakt med OPAK AS for en vurdering av sisternekassene og ba om en rettemetode fra de som oppfyller TEK17.

OPAK AS var helt klare på at for å rette dette og komme innenfor TEK17 så måtte sisternekassene rives og bygges opp på nytt. OPAK AS lagde også en rapport som ble oversendt til SP og VE.

SP og VE mente at rettearbeidene ble uforholdsmessig dyre, noe som betyr at det man oppnår med å rive sisternekassene og bygge de opp på nytt, ikke forsvarer kostnaden og arbeidene som kreves. De har i den forbindelse vist til kontrakten, NS 8407 punkt 20.5, Der står det:

«Totalentreprenøren skal deretter foreta utbedring og dekke eventuelle utgifter til tilkomst og andre nødvendige utgifter som følger av utbedringen, med mindre kostnadene vil bli uforholdsmessig store i forhold til det som oppnås. Byggherren kan i så fall kreve prisavslag etter bestemmelsene i 42.4.»

I forbindelse med OPAK AS sin rapport og svaret fra VE og SP ble det gjennomført flere møter. SP engasjerte Norconsult AS som la frem et forslag til retting, dette viste seg å heller ikke oppfylle TEK17.

OPAK AS la så frem et alternativt forslag til retting av sisternekassene som innebar å skifte ut sisternene som sitter bak veggen til en lekkasjesikker sisterne. Ifølge OPAK AS er det svært få firmaer som utfører dette blant annet M-Tett. De spesialiserer seg på partiell utbedring av våtrom. Det ble derfor enighet mellom styret og SP at M-Tett utfører en *«test utbedring»* på et pilotbad for å se om dette er en metode som kan benyttes videre. Utbedringen var vellykket, og vi antok derfor at vi nå hadde funnet en fin rettemetode som oppfyller kravene i TEK 17.

I de etterfølgende ukene hadde styret hyppig kontakt med SP som mente M-Tett metoden var den beste og sikreste retteløsningen og de ba også VE om rette etter denne metoden. VE mente derimot at denne metoden var for dyr. De viste igjen til at rettemetoden er uforholdsmessig dyr i forhold til det som oppnås.

Etter dette blir VE av SP bedt om å prosjektere en måte å rette manglene på, men det skjer svært lite. I denne perioden har styret fortløpende kontakt med SP. De er helt tydelige på at den eneste metoden som er retter manglene og oppfyller TEK17 er metoden til M-Tett. Styreleder spør SP på et tidspunkt hva SP gjør dersom VE velger å ikke rette etter M-Tett metoden. SP svarer da at hvis VE ikke klarer å prosjektere en annen metode som oppfyller TEK17, vil de ta rettslige skritt mot VE. Men det gjør ikke SP, og det blir stille fra SP.

Dette fører til at styret må fortsette å purre på fremgang i saken. Som så mange ganger tidligere i prosessen, hvor vi har opplevd at arbeidene med reklamasjonen har stoppet opp fra SP og VE sin side. Etter at vi purrer opp svarer SP at de venter på noen avklaringer og har også engasjert advokat for vurdering av veien videre. SP sender via sin advokat et brev til VE den 8 juli 2024 der VE gis frist til 15.08.2024 til å bekrefte at de enten setter i gang med en utbedring av sisternekassene etter rettemetoden til M-Tett, eller fremlegger en prosjektert og dokumentert alternativ utbedringsmetode som tilfredsstiller TEK17 og Bygge bransjens våtromsnorm.

VE ber om utsettelse til 15.09.2024 da det er ferieavvikling, SP aksepterer at VE får utsettelse til 02.09.2024. Den 02.09.2024 mottar vi VE sitt forslag til rettemetode fra SP. I all hovedsak er det ikke store endringer fra metodene de ønsket å rette etter fra starten av, som ikke oppfylte TEK17 eller BVN. Styret opplever nå at vi ikke har kommet noe videre. Styret svarer at dette er metoder både OPAK og NorConsult har avvist som gode metoder og som heller ikke oppfyller gjeldene krav.

SP opplyser at de har sendt tilsvaret og forslag til rettemetode til sin advokat for vurdering.

Styret har flere telefonsamtaler med SP der vi etterlyser fremgang i saken, men de venter på en juridisk vurdering av sin advokat. SP nevner at det blir gjort en vurdering opp imot om M-Tett metoden er uforholdsmessig dyr. Dette baserer de på tilbudet M-Tett har levert for å utføre rettearbeidene.

Styret påpeker at det er VE som skal utføre rettearbeidene og at det derfor må vurderes hva deres selvkost er, ikke hva M-Tett tar betalt for utbedring. SP er enig, styret ber derfor SP sende en oversikt over de forskjellige metodene og hva selvkost for VE vil være på de forskjellige rettemetodene de har lagt frem.

Fredag 11.10.2024 mottar styreleder en telefon fra SP der de opplyser at de har innhentet en takstmann som skulle gjøre en vurdering av metodene. Dette var ikke styret informert om og kom som en overraskelse. Styret uttrykte også sterk misnøye ved hemmeligholdet av dette. Styrets oppfatning av SP og deres advokats arbeid var hvordan VE skulle håndteres og hvordan rettingen etter M-Tett metoden skulle kunne igangsettes.

Den 18.10.2024 mottar styret den juridiske vurderingen fra SP sin advokat i tillegg til rapport fra ProTakst AS, som har gjort en vurdering av de forskjellige utbedringsforslagene. Kort oppsummert, mener ProTakst AS at metoden Norconsult har skissert er tilnærmet like god som M-Tett metoden og at den derfor foretrekkes da den er billigere enn M-Tett sin løsning. De viser i tillegg til punktet om uforholdsmessighet.

OPAK får oversendt rapporten fra ProTakst og styret, styrets advokat og OPAK gjennomfører et møte i starten av november for veien videre. I møtet ber styret OPAK sette opp punkter de mener må oppfylles for at metoden kan godkjennes og oppfylle TEK17.

Den 18.11.2024 sender styret et søksmålsvarsel til SP med VE på kopi der vi lister opp 7 punkter som må oppfylles som for at metoden skal vurderes og anses som innenfor TEK17.

29.11.2024 mottar styret svar fra SP der de opplyser at VE er positive til å igangsette utbedring i henhold til de 7 punktene OPAK har listet opp. SP opplyser også at VE har igangsatt nødvendig prosjektering, men må komme tilbake til oss i løpet av 2 uker med en konkretisering av forventet ferdigstillelse av prosjektering og tidsplan for oppstart.

Den 05.12.2024 sender styret tilsvar til SP, vi opplyser at foreldelsesfristene utløper i starten av 2025 og at dette må håndteres. Vi ber om at fristene forlenges slik at vi ikke kommer i en situasjon der foreldelsesfristene utløper og vi taper våre krav. Vi tar samtidig initiativ til et møte for å blant annet diskutere:

1. Dekning av BRL kostnader frem til nå

2. Fremdriftsplan med frist for prosjektering av arbeidet.

3. Tentativ fremdriftsplan for oppstart og ferdigstillelse.

4. Enighet om utsatt frist for foreldelse av et eventuelt erstatningskrav

SP sier ført ja til møte. Men 09.12.2024 svarer SP at de ikke vil ha et møte allikevel. De viser til at de ikke ser det som hensiktsmessig å ha noe møte med styret før det foreligger et prosjekteringsgrunnlag og en gjennomføringsplan.

Styret venter nå på å få se den nye rettemetoden som SP sier de jobber med.
16.12.2024 mottar styret e-post fra SP der de informerer om at de nå har mottatt prosjekteringsgrunnlaget fra VE, men at dette har for dårlig kvalitet til at de vil presentere dette for styret. SP opplyser at de vil gå mer aktivt inn i prosjekteringen og komme tilbake til oss når dette er på plass.

Utkast til rettemetode mottar styret først på nyåret 2025. Den 22.01.2025 har styret møte med SP, SP sin advokat, VE, VE sin advokat, OPAK og styrets advokat. Der gjennomgår vi metoden og diskuterer de andre punktene som styret ønsket å ta opp i tidligere møte. Det blir ikke enighet om punktene, men det ble enighet om å jobbe videre med rettemetoden slik at den oppfyller punktene OPAK listet opp har listet opp.

Dette arbeidet pågår fortsatt.

På den ekstraordinær generalforsamling i 03.01.2025 ble det vedtatt at styret skulle ta rettslige skritt for å sikre kravene våre mot SP og VE. Det ble tatt ut stevning 03.02.2025 og SP har som nevnt tidligere fått tilsvarsfrist til 12.03.2025, men denne har de bedt om å få utsatt.

Hvor lang utsettelse SP får vet vi ikke per i dag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 er som budsjettert og det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

Kostnader

Totale driftskostnader er noe lavere enn budsjettert.

Posten Konsulenthonorar er høyere enn budsjettert og skyldes bruk av juridisk bistand ifb. reklamasjoner baderomsprosjektet.

Postene Drift og vedlikehold og Energi/fyring er lavere enn budsjettert og skyldes hhv. mindre til vedlikehold og lavere forbruk/pris enn antatt.

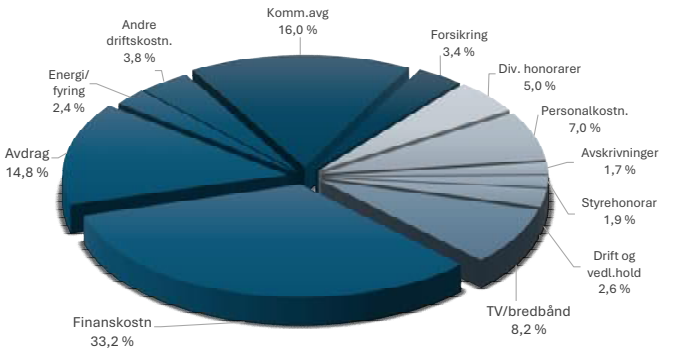
Finanskostnader er noe høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentenivå enn forventet i 2024.

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 2 252 754 pr. 31.12.2024 (mot kr 1 092 813 året før).



Kostnadsdiagrammet over viser borettslagets kostnader + avdrag i 2024 fremstilt grafisk og viser hva felleskostnadene (husleien) går til å dekke. Største post er finanskostnader (renter) som sammen med avdrag på lån utgjør 48 % av totale kostnader i 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet for 2025 er basert på økning av de ordinære felleskostnader med 4,5 % fra mai 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Smallvollskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smallvollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 671, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 092 813**	**3 953 146**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 528 307	1 065 485
Tilbakeføring av avskrivning	14	425 626	425 626
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 772 077	-4 339 189
Innsk. øremerk. bankkto		-21 914	-12 256
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 159 942**	**-2 860 334**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 252 754**	**1 092 813**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 784 261	2 913 454
Kortsiktig gjeld	-531 507	-1 820 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 252 754**	**1 092 813**

SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 671, KUNDENR. 313

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 532 202	22 728 297	25 581 000	27 700 000
Ladeinntekter el-bil		243 442	228 455	200 000	200 000
Antenneanlegg		124 478	120 481	125 000	125 000
Andre inntekter	3	213 894	241 420	250 000	600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 114 016**	**23 318 653**	**26 156 000**	**28 625 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 778 467	-1 674 179	-1 800 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-475 000	-450 000	-475 000	-490 000
Avskrivninger	14	-425 626	-425 626	-425 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-23 625	-27 375	-20 000	-24 000
Andre honorarer		-316 000	-15 000	-316 000	-516 000
Forretningsførerhonorar		-374 750	-355 890	-374 000	-393 000
Konsulenthonorar	7	-472 586	-266 705	-300 000	-500 000
Kontingenter		-75 200	-75 200	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-654 118	-4 076 739	-1 000 000	-700 000
Forsikringer		-874 543	-636 027	-870 000	-930 000
Kommunale avgifter	9	-4 065 795	-3 451 270	-4 040 000	-4 600 000
Energi/fyring		-614 773	-831 078	-1 000 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 091 156	-1 993 184	-2 100 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-966 555	-966 854	-1 000 000	-1 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 208 195**	**-15 245 127**	**-13 796 000**	**-14 579 000**
DRIFTSRESULTAT		**12 905 821**	**8 073 526**	**12 360 000**	**12 906 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 649	71 042	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-8 435 163	-7 079 083	-8 200 000	-8 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 377 514**	**-7 008 041**	**-8 175 000**	**-8 275 000**
ÅRSRESULTAT		**4 528 307**	**1 065 485**	**4 185 000**	**5 771 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 528 307	1 065 485		

SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 671, KUNDENR. 313

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	3 516 553	3 942 179
Miljøbankkonto, øremerket		680 666	578 628
SUM ANLEGGSMIDLER		**51 012 797**	**51 336 385**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	30 067
Forskuddsbetalte kostnader		535 845	522 264
Driftskonto OBOS-banken		809 111	1 614 457
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 681	70 949
Sparekonto OBOS-banken		1 378 624	675 716
SUM OMLØPSMIDLER		**2 784 261**	**2 913 454**
SUM EIENDELER		**53 797 058**	**54 249 839**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	15	-105 851 924	-110 380 230
SUM EGENKAPITAL		**-105 814 324**	**-110 342 630**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	152 487 993	156 260 070
Borettsinnskudd	17	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	18	1 533 482	1 453 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		**159 079 875**	**162 771 828**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		260 858	476 773
Skyldige offentlige avgifter	19	118 340	129 239
Påløpte renter		0	704 798
Påløpte avdrag		0	313 829
Annen kortsiktig gjeld	20	152 309	196 001
SUM KORTSIKTIG GJELD		**531 507**	**1 820 641**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**53 797 058**	**54 249 839**
Pantstillelse	21	173 192 600	173 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ Sven-Erik Johansen /s/ Are W Thoma /s/ Ismael Elhafedi /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 877 232
Garasjeleie	615 960
Balkongfronter	451 200
Kabel-TV	451 200
Parkeringsleie	173 280
Ekstra kjellerbod	34 800
Søppelsjaktrom	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 604 872**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-56 430
Ekstra kjellerod	-8 400
Garasjeleie	-7 540
Søppelsjaktrom	-300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 532 202**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salv av vaskekort	213 894
SUM ANDRE INNTEKTER	**213 894**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 073 489
Overtid	-73 273
Annen lønn, ikke feriepenger	-4 800
Annen lønn	-50 000
Påløpte feriepenger	-152 309
Arbeidsgiveravgift	-315 264
Pensjonskostnader innskudd	-50 555
AFP-pensjon	-28 491
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-935
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Gaver til ansatte	-8 000
Kantinekostnader	-16 747
Arbeidsklær	-16 549
Refusjoner fra andre selskaper	20 655
Andre personalkostnader	-6 211
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 778 467**

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 2023/2024, og er på kr 475 000.
Det er utbetalt byggekomitéhonorar på kr 300 000 for oppfølging av reklamasjonssaker.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 083, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-389 049
Tilleggstjenester, OBOS	-29 518
OPAK AS	-52 200
Oslo kommune	-1 820
SUM KONSULENTHONORAR	**-472 586**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-87 571
Drift/vedlikehold VVS	-55 625
Drift/vedlikehold elektro	-101 510
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-273 448
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 784
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 181
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-654 118**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 790 158
Feieavgift	-46 240
Renovasjonsavgift	-1 229 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 065 795**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 660
Container	-159 652
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 073
Diverse leiekostnader/leasing	-5 678
Telefon-/kontormaskiner	-2 890
Driftsmateriell	-19 763
Lyspærer og sikringer	-29 867
Vakthold	-54 965
Renhold ved firmaer	-428 710
Snørydding	-112 084
Andre fremmede tjenester	-18 310
Kontor- og datarekvisita	-3 340
Trykksaker	-17 402
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 083
Andre kontorkostnader	-25 030
Telefon, annet	-13 668
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 376
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 000
Kontingenter	-500
Gaver	-2 063
Bank- og kortgebyr	-4 993
Velferdskostnader	-350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-966 555**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 993
Andre renteinntekter	2 492
SUM FINANSINNTEKTER	**57 649**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-76 973
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 912 641
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 445 202
Renter på leverandørgjeld	-347
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 435 163**

NOTE: 13
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: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper 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	-534 820	
Avskrevet i år	-106 964	
		106 966
Snøfreser		
Tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-151 624	
		1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2017	301 250	
Avskrevet tidligere	-210 875	
Avskrevet i år	-30 125	
		60 250
Garasjeanlegg 2 (ikke avskrevet)		
Kostpris	702 927	
		702 927
Garasjeanlegg (ikke avskrevet)		
Kostpris	1 753 850	
		1 753 850
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)		
Kostpris	13 940	
		13 940
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	507 250	
Avskrevet tidligere	-507 249	
		1
Søppelbrønn		
Tilgang 2018	2 885 375	
Avskrevet tidligere	-1 731 222	
Avskrevet i år	-288 537	
		865 616
Vaktmestergarasje (ikke avskrevet)		
Kostpris	13 000	
		13 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 516 553**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-425 626**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2014	-91 731 308	
Nedbetalt tidligere	27 634 761	
Nedbetalt i år	2 058 978	
		-62 037 569
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2017	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 448 949	
Nedbetalt i år	349 216	
		-1 201 835
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-92 524 310	
Nedbetalt tidligere	1 911 838	
Nedbetalt i år	1 363 883	
		-89 248 589
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-152 487 993**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967	-5 032 600
Økt 2012	-25 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 058 400**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-8 380
Avsetning bomiljøtiltak	-644 477
Garasjeinnskudd	-880 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 533 482**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-60 681
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 659
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-118 340**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-152 309
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-152 309**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	5 058 400
Pantelån	152 487 993
TOTALT	**157 546 393**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	44 312 020
Tomt	2 503 558
TOTALT	**46 815 578**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25
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

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.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0029/26 . Vår ref.: 0313-1-2070 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Smalvollskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950427671
Andelseier:	Texnes, Mia Parken
Medeier:	Eriksen, Johannes Guy Magnus
Leilighetsnummer:	2070
Adresse:	Gunnulvs Vei 26, 0670 OSLO
Andelsnummer:	162
Gnr.	140
Bnr.	41

Borettsinnskudd: Kr. 14 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927020852
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	59 580 658,00
Innfrielsesdato:	01.05.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927027512
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	640 030,00
Innfrielsesdato:	01.08.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927045499
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	87 465 041,00
Innfrielsesdato:	01.07.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 634,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongfronter	100,00	
Kollektiv avtale TV og bredbånd fra Telia	100,00	
Felleskostnader	6 434,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	317,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 873,-
Annen formue:	19 563,-
Gjeld:	433 984,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927020852
Restsaldo:	174 156,58
Kapitalkostnader:	1 242,90
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927027512
Restsaldo:	1 874,31

Kapitalkostnader:	121,42
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927045499
Restsaldo:	255 621,95
Kapitalkostnader:	1 426,79
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 431 652,84,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

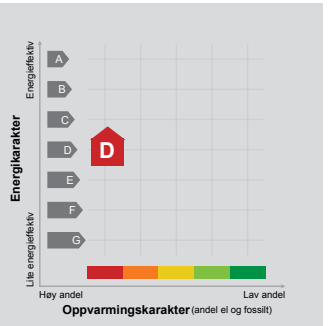
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299249
Merkenummer	Energiattest-2025-213633
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Protokoll til årsmøte 2025 for SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950427671
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Haugerud kirke.
Tilstede var 52 andelseiere og 6 med fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede.
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.

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:**
> Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitne ble Cristian Delurintu foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **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.**

6. Forslag fra beboer: Økt styrehonorar og ekstra kompensasjon for oppfølging av reklamasjonssaken mot Selvaag Prosjekt

Fremmet av: Lindy Falmark Foss

Som kjent har borettslaget vært i en krevende situasjon over lengre tid. Styret har hatt en betydelig arbeidsmengde knyttet til oppfølgingen av reklamasjonen mot Selvaag Prosjekt, i tillegg til økt antall henvendelser fra beboere. Dette har gått langt utover den vanlige arbeidsbelastningen for et styre.

Styremedlemmene har, på lik linje med resten av beboerne, jobb, familie og økonomiske forpliktelser. Det er derfor viktig å sikre en rettferdig kompensasjon for den ekstra innsatsen som er lagt ned. Mange av styremedlemmene kunne i stedet valgt å jobbe overtid eller ta ekstrajobb for å kompensere for økte utgifter i dagens økonomiske situasjon.

For å sikre en rimelig honorering foreslås følgende:

1. Styrehonorar: Økes fra kr 475 000 til kr 550 000 for det sittende styret.

Økningen er ment å reflektere den generelle prisveksten og rentenivået det siste året.

2. Ekstra godtgjørelse for oppfølging av reklamasjonssaken mot Selvaag Prosjekt: Økes fra kr 300 000 til kr 600 000.

Dette er en midlertidig utgift som gjenspeiler det omfattende ekstraarbeidet som styret har påtatt seg i forbindelse med denne saken.

Det oppfordres til at det legges opp til en rettferdig fordeling av honorarene basert på den faktiske tiden den enkelte styremedlem har brukt på disse oppgavene.

Vi oppfordrer beboerne til å støtte dette forslaget for å anerkjenne innsatsen som er lagt ned, sikre motivasjonen for videre arbeid, og bidra til en bærekraftig styring av borettslaget.

Styrets innstilling
Styret ønsker at dette avgjøres av generalforsamling. Dersom forslaget blir vedtatt utgår sak 7 og 8.
Utgifter til oppfølging av reklamasjoner vil bli søkt refundert av Selvaag Prosjekt, og er tatt inn som en del av søksmålet som ble sendt inn til tingretten i februar.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 7 stemte for honorar kr 550 000, mens et overveldende flertall stemte mot.**
> ✗ **13 stemte for fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonssakene mot Selvaag Prosjekt, mens et overveldende flertall stemte mot.**

7. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 490 000

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Fastsettelse av honorar for oppfølging av reklamasjonsakene mot Selvaag Prosjekt

Styret har arbeidet intensivt med reklamasjonssaken knyttet til sisternekassene. Vi har også brukt noe tid på reklamasjonene til lekkasjestopper på kjøkken og branntetting rør gjennomføring sisternekasser.

Men i all hovedsak har arbeidet vært knyttet til sisternekassene. Arbeidet har vært omfattende og har gått over svært lang tid. Vi reklamerte første gang i februar 2023. Styrets oppfatning er at Selvaag har trenert saken, som har påført oss betydelige merkostnader, og det har nødvendiggjort et omfattende arbeid fra styret. I den pågående stevningen mot Selvaag har vi krevd at de erstatter alle våre kostnader, slik som honorar til styret i saken.

Arbeidet styret har utført gjelder ulik kommunikasjon med Selvaag Prosjekt (SP), Viking Entreprenør (VE) og flere eksterne aktører for å sikre at utbedringene skjer i henhold til gjeldende tekniske krav, TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Reklamasjonsarbeidet

Arbeidet inkluderer bl.a. gjennomgang av kontrakter, rapporter og tekniske krav, et betydelig antall e-poster, telefonmøter, fysiske møter og befaringer, dialog med eksterne sakkyndige, herunder OPAK AS, Norconsult AS, ProTakst AS og advokater.

Forhandlinger med Selvaag og Viking som har medført en rekke forsinkelser, utsettelser med krevende prosesser, ulike initiativ til rettslige skritt, inkludert innhenting av juridiske vurderinger og til slutt uttak av stevning.

Oppsummert har arbeidet med reklamasjonssakene har vært langt mer omfattende enn et normalt styreverv, og styret har i praksis utført arbeid tilsvarende profesjonell prosjektledelse. Hadde borettslaget engasjert eksterne rådgivere til dette arbeidet, ville kostnaden vært betydelig høyere enn foreslått honorar.

Styret har sørget for å sikre borettslagets interesser gjennom systematisk nødvendig oppfølging av reklamasjoner, avvist en rekke ulike dårlige retteforslag fra Selvaag og forsøkt å få gjennomslag for teknisk forsvarlige rettemetoder. Det har medført store besparelser, redusert risiko for dårlige utbedringsmetoder og ivaretatt beboernes rettigheter.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å honorere styret med til sammen kr. 500.000 for det omfattende arbeidet med reklamasjonssakene i 2024. Honorarer skal utbetales som en kompensasjon for den ekstraordinære nødvendige innsatsen styret har lagt ned og som er påført borettslaget, som følge av reklamasjonene Selvaag er ansvarlige for. Det er viktig å være kjent med at Styret vil kreve honoraret tilbakebetalt fra Selvaag i den pågående saken/stevningen. Beløpet inngår altså som en del av kravet i den pågående stevningen mot SP, og borettslaget vil arbeide for at dette skal dekkes som en del av erstatningskravet vi har mot Selvaag.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. 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 13 000

✓ **Vedtatt.**

10. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Honorar til valgkomiteen for innsats med å finne kandidater til valg av tillitsvalgte.

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås til kr 3 000.

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av styre- og varamedlemmer

Styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Innstilling
Valgkomiteen innstiller Are W. Thoma og Cristian Delurintu til vervet som styremedlemmer, da de har god kjennskap til borettslagets arbeid.

De har vist seg å være pålitelige, engasjerte beboere og har bidratt betydelig til styrets nødvendige oppgaver og funksjon.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cristian Delurintu
Are W Thoma

Cristian Delurintu og Are W Thoma fikk flest stemmer og ble valgt

Følgende stilte til valg:
Cristian Delurintu
Tony Kay Koloski
Are W Thoma

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Osland

Følgende stilte til valg:
Gro Osland

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Disse velges for ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ismael Elhafedi

Følgende stilte til valg:
Ismael Elhafedi

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sven-Erik Johansen

Følgende stilte til valg:
Sven-Erik Johansen

13. Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling. Ingen kandidater har meldt seg. Ønsker noen å drive med valgkomitéarbeid til neste ordinære generalforsamling i 2025, ta kontakt med styret@smalvollskogen-borettslag.no for å melde seg.

Valgkomitémedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Ingen meldte seg og styret forsøker å finne ny valgkomite

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

14. Valg av ute- og trivselskomité

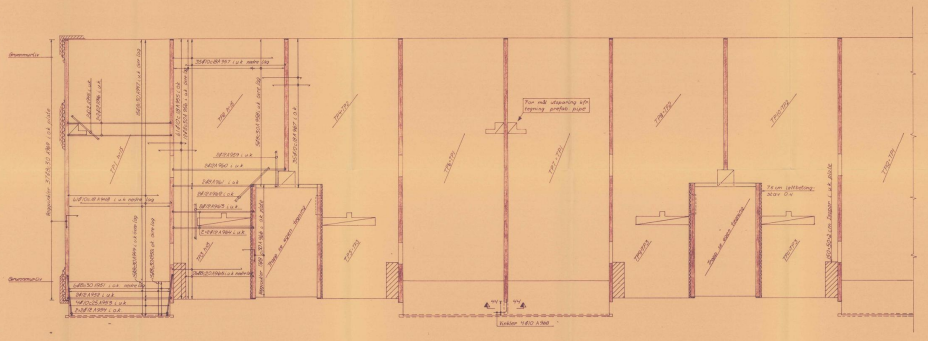
Ute- og trivselskomiteen har ansvar for beplantning og aktiviteter gjennom året.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigbjørn Berntsen
~~Maj Helen Haldorsen~~
Alice Lewin
Jorunn Nordgård

Følgende stilte til valg:
Sigbjørn Berntsen
~~Maj Helen Haldorsen~~
Alice Lewin
Jorunn Nordgård

Generalforsamlingen hevet kl. 19:30



Betongarbeider
Utførelsesklasse C - Spenningsklasse II
Betong: Sementtype Standard - B300
Tilslagets maksimale størrelse: Dmax 4,25 mm
Som forskaling skal det nyttes oljeherdede plater med kvister.
All betong skal vibreres.
Stålkvalitet: Kamstål 10 - Glatt stål 1400

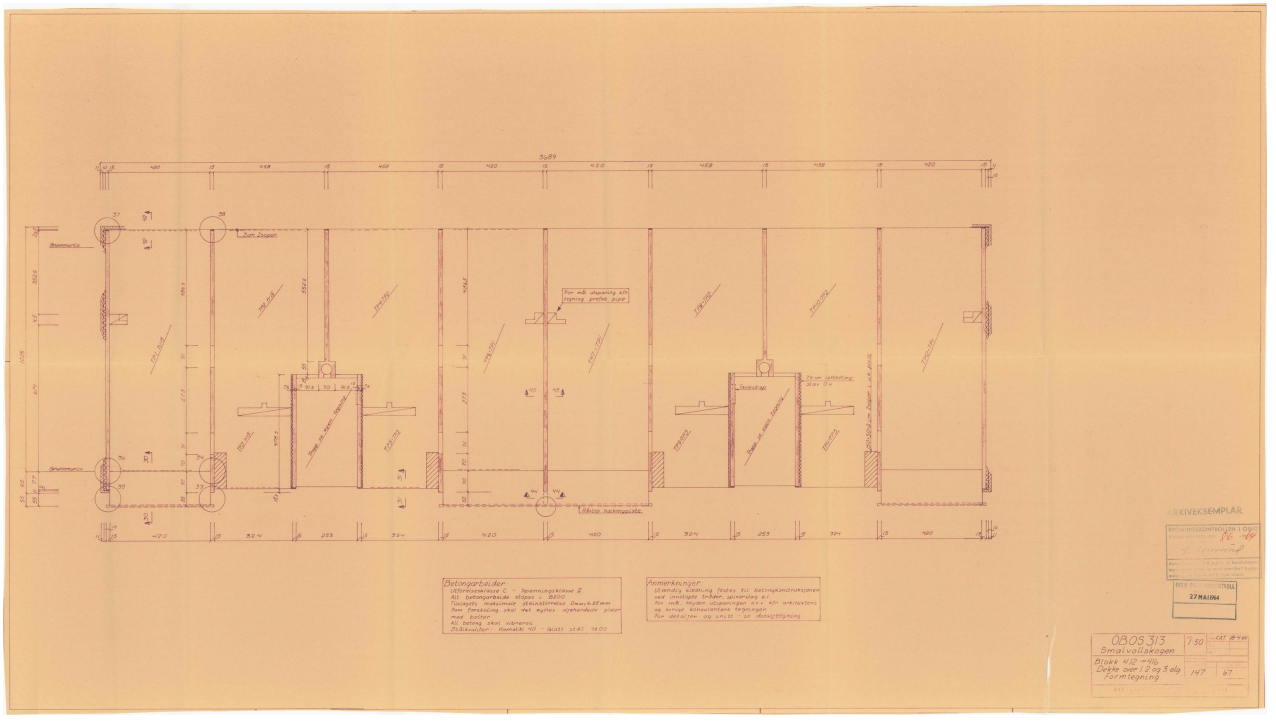
Tidligere pos. nr. er merket på denne tegning: Fra → Til

Anmerkninger
Utførelig plassering fastes til betongkonstruksjonen ved hjelp av innstøpte inndører, spikerslag o.l. Ref. mål, høyder, tolleranser o.s.v. til arkitektens og øvrige konsulentens tegninger.
For detaljer og endr. i st. støttegrafting for armering - vegger og veggvinkler for vurd. endring se tegning nr. 58

ARKIVEKSEMPLAR

BYGGE- OG EIENDOMSETATEN I OSLO
Godkjent for utførelse
27 MAI 1964

OBOS 313
Smalvollskogen
Blokk 418 → 417
Dekke over 1.2og3.etg
Armeringstegning
7.50
147
60



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
27 MAI 1964

OBOS 313 Smalvollskogen	1:50	CAT	
Blokk 412 - 416 Dekke over 1.2 og 3 etg Formlegning	147	67	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1
OVe/AGH

KOPI

Oslo, den 6/3-70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 140, bnr. 41 av bnr. 1, blokk 416, Gunnulvs vei 26-28

Journalnr.
63/3096

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28/2-68

Bygningens art
Boliblokk

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

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

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

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

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

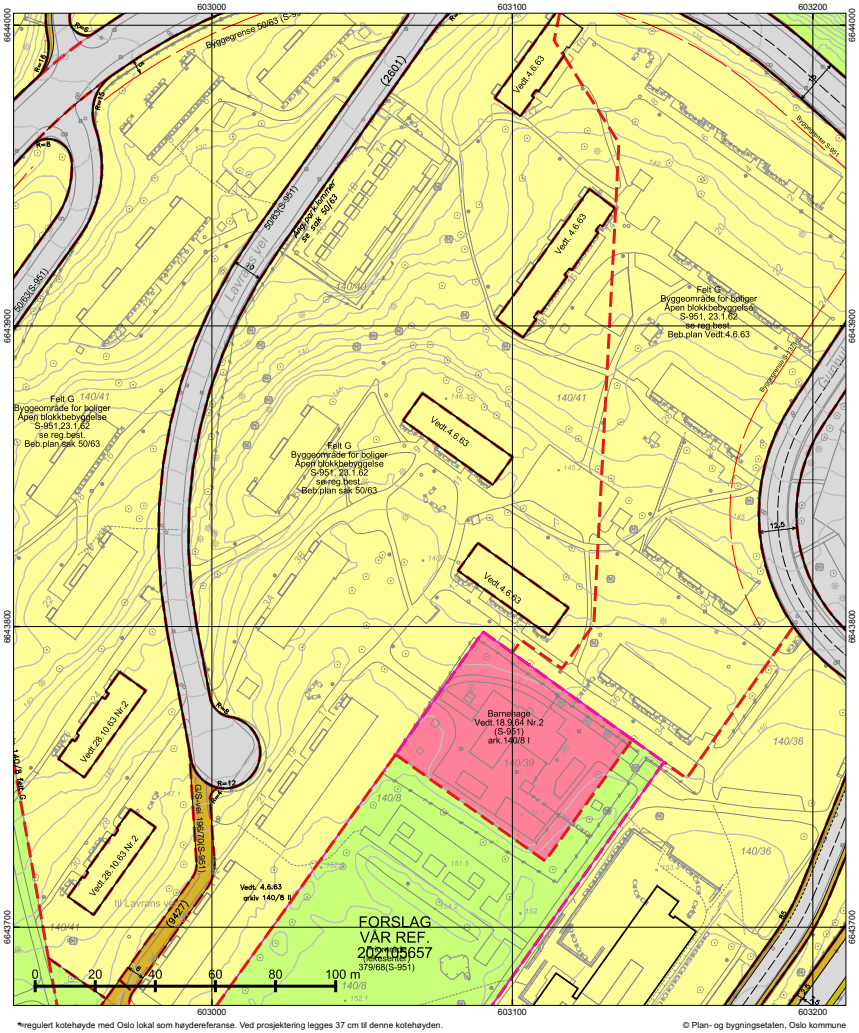
Forbehold:

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

O.Ve
Distriktslagsmann
Olav Vevle

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

SKJ. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. —



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

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

Oslo

Dato: 09.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

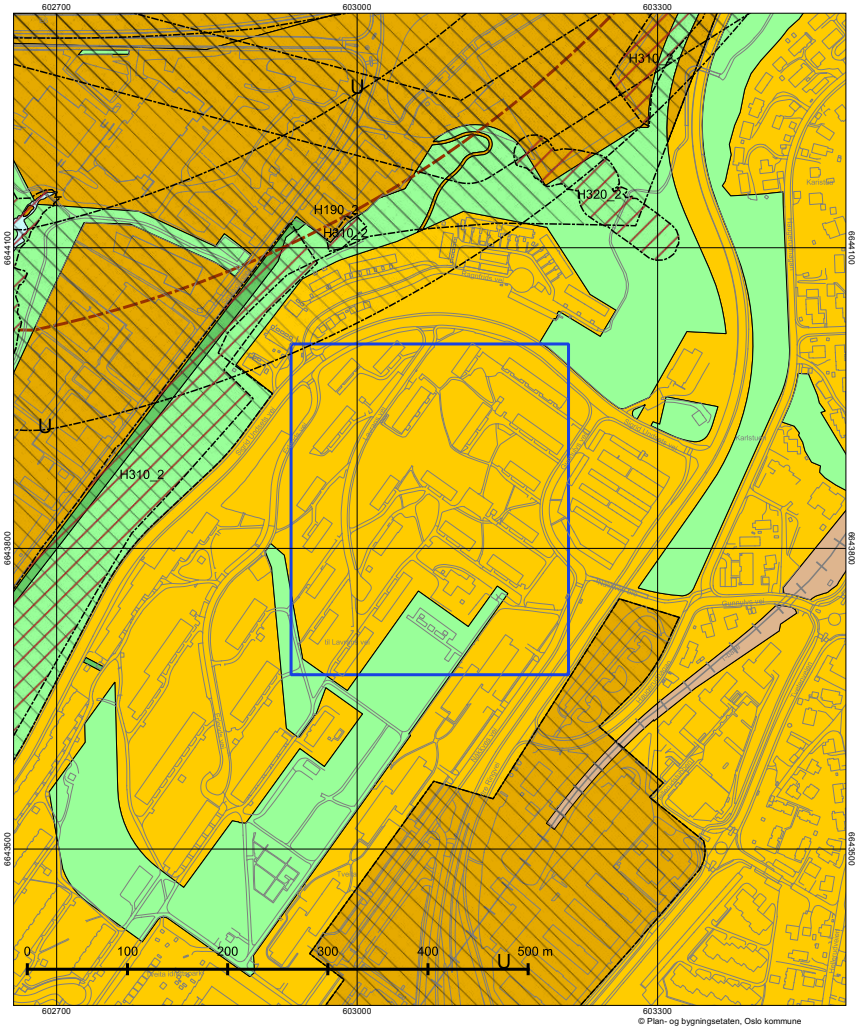
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154212/ 86528193
Deres ref.:
Adresse: Gunnulvs vei 26
Kommentar:
Gnr/Bnr: 140/41

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 09.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154212/86528193
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tonje Solheim Helseth
GUNNULVS VEI 26

Dato: 09.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528193
9044266

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.140 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20260309 for GUNNULVS VEI 26.

GNR. 140 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.01.1966.

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

65359 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

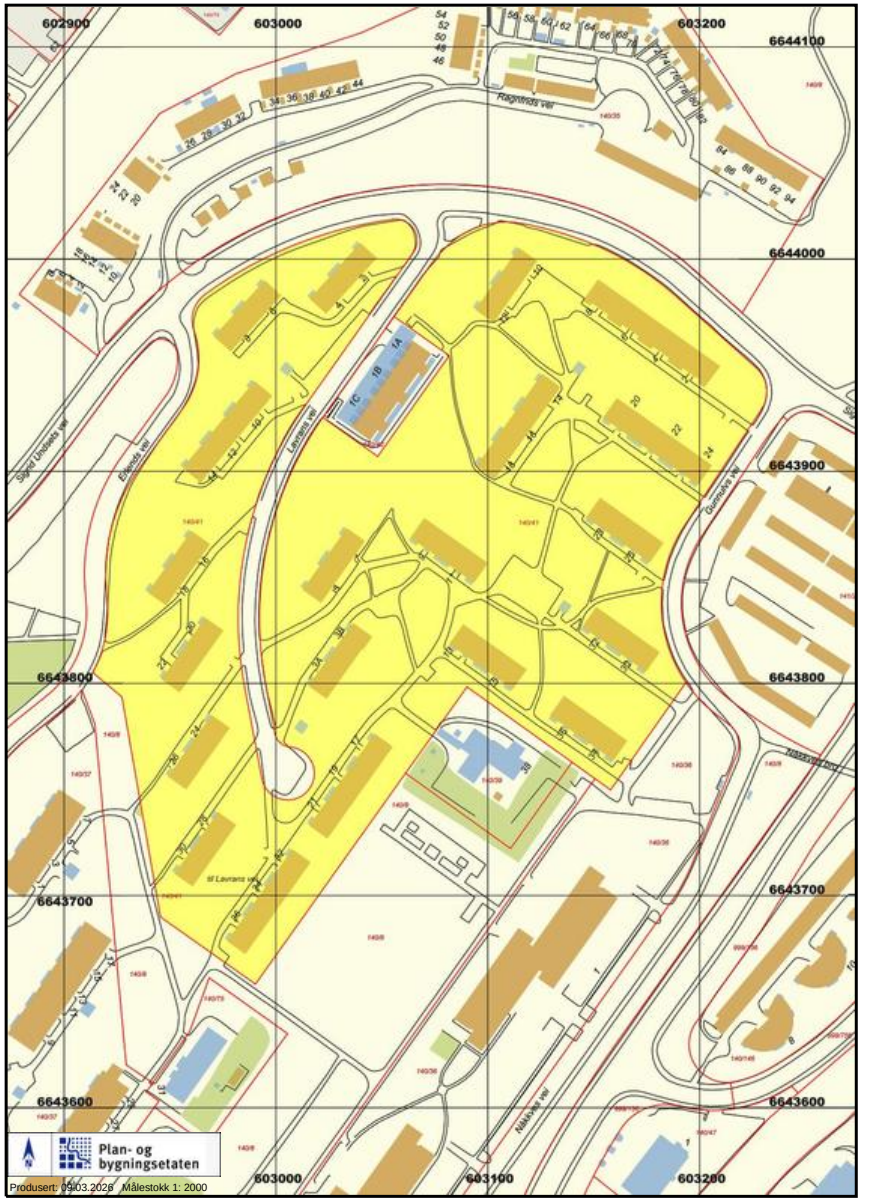
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





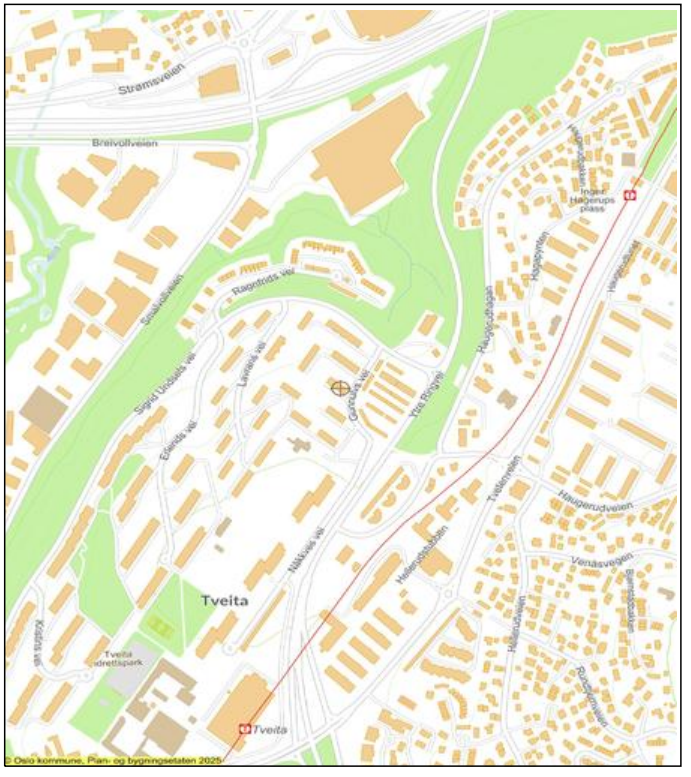
Gunnulvs vei 26

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.03.2026

Oversiktskart

Adr.: Gunnulvs vei 26 **Bydel :** ALNA

Gnr bnr : 140 / 41 **Skolekrets (2020/2021):** Tveita



Dato: 09.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

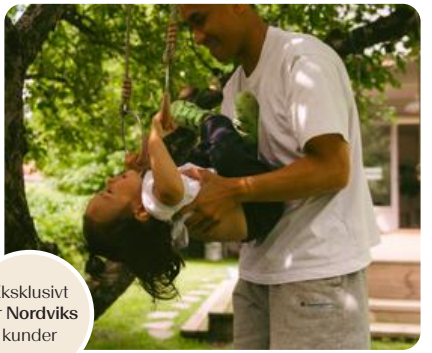
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0029/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gunnulvs vei 26 0670 OSLO

Betegnelse: Gnr 140, bnr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no