

Gunnulvs vei 10



Velkommen til

Gunnulvs vei 10



Salgsoppgaven produsert 9. november 2023

Haugerud - Tveita

Pen og innbydende 3-roms uten innsyn| Nytt bad 2022|Overflater fra 2023|Nordvestvendt balkong på 9 m² |Nærhet til marka

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	389 000,-
Omkostninger	19 301,-
Totalpris	4 308 301,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 557,-
P-rom	69 kvm
Bruksareal	78 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1965
Tomt	65 359 kvm, eiet
Megler	Thomas Jacobsen
Telefon	907 03 041
E-post	t.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

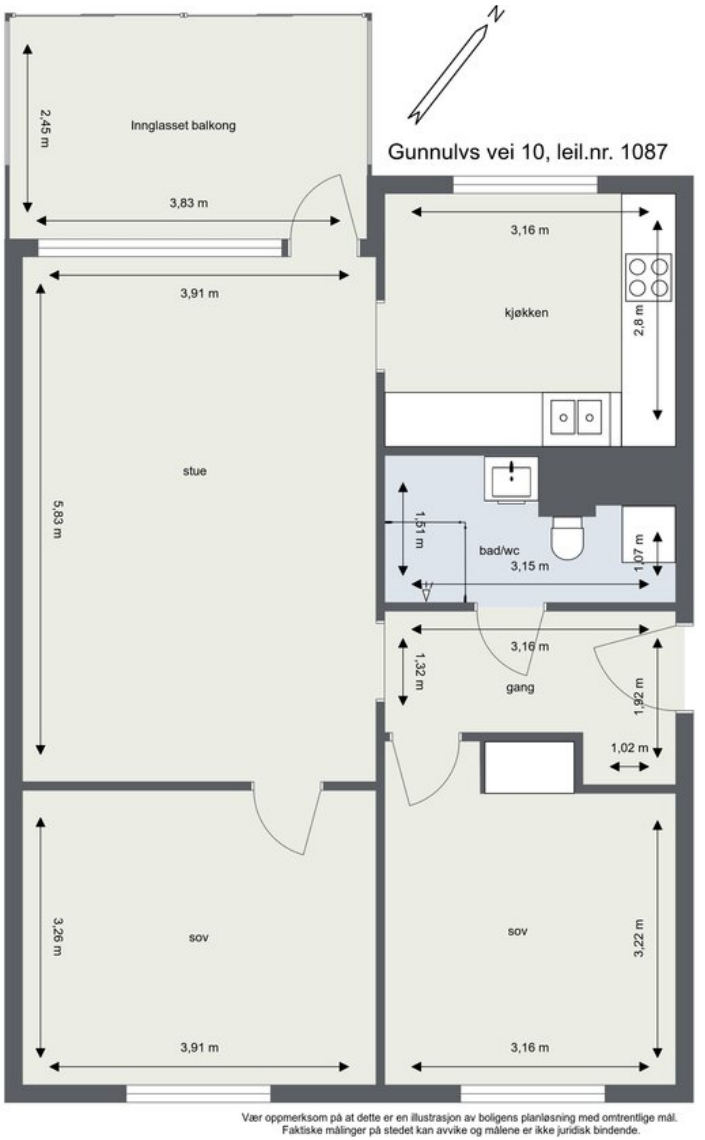
- Velkommen til Gunnulvs vei 10 - En delikat og innbydende 3-roms med nye overflater, og strøkent bad fra 2022 i regi av borettslaget. Leiligheten har en god planløsning bestående av luftig stue med plass til flere sitteplasser, separat kjøkken med plass til spisegruppe, bad med opplegg for vaskemaskin, to gode soverom og innglasset balkong med gode solforhold. Her bor du i et rolig og barnevennlig område med nærhet til Østmarka og Lutvann, med alt man kan drømme om av turmuligheter, lysløyper og badeplasser.

- Kort fortalt:
- Nordvestvendt balkong på 9 m^2
- Rikelig med lagringsplass i tre boder
- Gangavstand til Tveita Senter
- Ingen innsyn
- Nærhet til barnehager og skoler
- Flott utsikt og markanær beliggenhet
- Veldrevet borettslag
- Vinduer på kjøkken og soverom fra 2012

Arealer og innhold

Bruksareal	78 kvm
Primærom	69 kvm
Sekundærrom	9 kvm

Beskrivelse



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet




ARTISAN FLORA








GRAPHIQUE


HAND
WASH
HONEY


HAND
WASH
HONEY







Informasjon

Gunnulvs vei 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0203/23

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140, bnr 41 i Oslo kommune
Andelsnr 86 i Smalvollskogen Borettslag, org.nr. 950427671

Selgere
Britt Nyborg
Mona Grønmoe

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
389 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 289 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
7 769,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)
---
8 901,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
19 301,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
4 297 901,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
4 308 301,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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
1965

Etasje
1

Antall soverom
2

Innhold
Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken
Det medfølger 3 stk boder: Bod på etasjeplan merket 1087 med areal 4,04 m^2. Bod i kjeller merket 1087 med areal 1,45 m^2. Bod i kjeller merket 1087 med areal 3,95 m^2.

Standard

Følgende punkt i tilstandsrapporten har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer: grunnet alder.
- Utvendig > Dører: grunnet alder, er ingen/lite støyreduksjon samt uten skiltet brannmotstand.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Pipe og ildsted: TG settes utfra alder og ukjent tilstand på pipe.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Plassering av dør i våtsone: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.).
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon: Ventilasjonen i våtrommet er uten mekanisk avtrekk som avtrekksvifte eller tilsvarende.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Innvendig er det kombinasjon av jordede og ujordede stikkontakter og med originale dekklokk. Anlegget fremstår derfor å være fra byggeår med unntak av våtrom som er rehabilitert i nyere tid.

Modernisering og påkostninger

Modernisering 2023:
Leiligheten er nylig oppusset med bl.a. nye laminatgulver og nye overflater på vegger og himlinger.
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2022.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, kun av faglært. Beskrivelse I regi av borettslaget. Arbeid utført av skanska
Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja. Beskrivelse utført i regi av borettslaget
Er arbeidet byggemeldt?
- Ja. Beskrivelse utført i regi av borettslaget
Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av faglært. Beskrivelse utført i regi av borettslag. Arbeid utført av: vet ikke

Bygningssakkyndig

Per Eddie Ekrem

Byggemåte

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.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ved kjøp av boligen:
- Alle hvitevarer på kjøkkenet
- Vaskemaskin på bad

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Varmtvannsbereder på ca. 100 l i benkeskap.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 557,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader 4.357,-

Balkongfronter 100,-

Kabel-tv 100,-

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig: kr 1 000 569

Som sekundærbolig: kr 3 602 048

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/bredbånd: Ja (Telia). Dekoder skal følge leiligheten ved salg.

Borettslaget

Om borettslaget

Smalvollskogen borettslag består av 376 leiligheter fordelt på 20 lavblokker.
Borettslag er det tredje største av de seks borettslag som tilhører Tveita-området.
Telia Norge AS (tidligere GET) er borettslagets leverandør av bredbånd og TV tjenester. Cleanit AS utfører renhold av borettslagets trappeoppganger.
Det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt utskifting av røykvarslere og pulverapparat. Utover dette er det ikke planlagt større vedlikehold i 2023.

Større vedlikehold og rehabilitering:
1989 Skiftet vinduer.

2007/08 Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
2009 Forarbeid rehabilitering av fasader.
2010-12 Rehabilitering av fasader.
2013 Lekeplasser, beplantning, nye pipehatter, nye gjerder mot Gunnulvs vei.
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.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på 8 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.
Kontakt megler for mer informasjon.
Gebyr forkjøpsrett: Kr 7 769,-

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 389 000,- pr. 06.11.2023

* 2HANDE-94927020852 A 64.276.540,- 17 år 11 md. 12 Flyt 5,30%
* 2HAND2-94927027512 A 1.583.656,- 3 år 9 md. 12 Flyt 5,30%
* 2HAND4-94927045499 A 90.719.555,- 28 år 8 md. 12 Flyt 5,30%

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.

Foreløpig ingen kjente endringer. Felleskostnadene ble økt med 25 % fra juli 2020 pga. baderomsprosjektet og ytterligere justert fra februar 2021 med ca. 2,2 %). Tillegg for balkongfronter utgår når lånet er nedbetalt i 2027 (utgjør kr 100/mnd).

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 4,2 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Budsjettet er basert på

uendrede felleskostnader. Det må imidlertid tas et forbehold dersom det dukker opp uventede kostnader.

Fellesformue

Kr 11 855,- pr. 31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Dette skyldes at midler til lekeplass fra OBOS Miljøfond og salg av brakkerigg var ukjent da budsjettet for 2022 ble fastsatt.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til rørog våtromsprosjektet enn antatt i 2022. Posten konsulenttjenester er lavere enn budsjettert grunnet sen saksgang hos kommunen i jobben med garasjetomta. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen som udekket tap. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt i resultatregnskapet og føres kun i balansen og under disponible midler.

Disponible midler
De disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

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

Parkering

Borettslaget har 109 oppstillingsplasser og 178 garasjer til utleie etter venteliste. I tillegg har borettslaget 8 ladeplasser for el-bil og 20 gjesteparkeringsplasser. Eller gateparkering etter gjeldende regler.

Adkomst

Det skiltes 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

Leiligheten ligger i et meget sentralt og rolig område på Tveita med store

grøntarealer. Tveita er en del av bydel Alna, boligen ligger innenfor bomringen. Svært enkel adkomst til E6, Ring 3 og Ytre Ringvei. Ca. 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum med alt hva et rikt byliv kan tilby. Kort avstand til Østmarka med unike turmuligheter sommer som vinter; bade- og fiskevann, turstier og lysløyper. Skiforeningen preparer skiløyper om vinteren. I tillegg til grøntområder, er det turstier langs Alna elven. Området er svært barnevennlig med flere lekeplasser i umiddelbar nærhet til leiligheten. I tillegg er det kort vei til barnehager, legesenter, Tveita skole, Haugerud ungdomsskole og Hellerud videregående skole.

Tveita senter ligger innen kort gangavstand med et bredt utvalg av over 70 butikker og servicetilbud. På senteret finner du også T-banens linje 2 (ca 12 minutter til Oslo sentrum), og gode bussforbindelser. Flybuss ved E6. I Tvetenveien 170 på Hellerud finnes i tillegg Rema 1000 og SATS treningssenter. Det er også kort vei til Coop obs, Alna Senter og Bryn Senter.

Beliggenheten er svært sentral, ca 6 km fra Oslo sentrum, med kort vei til offentlig kommunikasjon - kun få minutters gange til både buss og T-bane (linje 2 og 3 fra Hellerud, 10 minutter unna) med direkte forbindelse til bl.a. Blindern. Kort vei til Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Østensjøvannet, som er kjent for sitt yrende fugleliv, ligger også i nærmiljøet. I området finnes barnehager og skoler i alle trinn.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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

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.
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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken koster kroner 10 400, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

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. 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.

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.

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. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,8 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 40 551,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

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 10. november 2023

Megler

Thomas Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90703041

Megler 2

Jeanine Basthus, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95977556

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gunnulvs vei 10

Tilstandsrapport

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
OSLO kommune
gnr. 140, bnr. 41
Andelsnummer 86

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 78 m²



Befaringsdato: 03.11.2023 **Rapportdato:** 07.11.2023 **Oppdragsnr.:** 18747-1130 **Referansenummer:** JR8166

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Gunnulvs vei 10

3-roms gjennomgående midtleilighet beliggende i blokkens 1 etasje av totalt 4 etasjer. Leilighetens planløsning består av entre/gang, bad/wc, stue, kjøkken og to soverom.
Det medfølger 3 stk boder;
1 stk. bod på etasjeplan merket 1087 med areal 4,04 m²
1 stk. bod i kjeller merket 1087 med areal 1,45 m²
1 stk. bod i kjeller merket 1087 med areal 3,95 m²

Adkomst fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 9 m².

Overflater i boligen består av laminat på gulver, malte sparklede veggoverflater og malte himlinger. Overflater er nylig oppusset.

Det er flislagt bad med varmekabler oppusset i regi av borettslaget 2022 med nye tekniske installasjoner, overflater, membraner og overflater/innredninger.
Kjøkkeninnredningen er med slette fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer.

Varmtvannsbereder på ca. 100 l i benkeskap.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

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.)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

Gå til side

UTVENDIG

Malte trevinduer med 2-lags energiglass og utvendig aluminiumskledning fra 2012 i kjøkken og begge soverom.
Malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass i stue fra 1988.
Inngangsdør fra byggeår.
Nordvestvendt innglasset balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue. Balkongen er med støpt dekke, gardinoppheng og belysning.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater i boligen består av:
Gulver er med laminat i alle rom.
Vegger er med malte sparklede slette flater.
Tak er med malte flater.

Overflater er oppusset/byttet i 2023.
Boligen har etasjeskille i betong.
Boligen har mursteinspipe uten montert ildsted.
Slette fabrikklakkerte lettdører med malt trekarm.
Malt plassbygget garderobeskap på soverom.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad/wc er komplett modernisert i regi av borettslaget i 2022 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, varmekabler, innredning og sanitærutstyr.
Det foreligger ingen ferdigattest eller dokumentasjon på uavhengig kontroll men det antas at styret i borettslaget har mottatt full dokumentasjon på arbeidene.
Veggene har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og med varmekabler og det er to stk. sluk på våtrommet, hhv. i dusj og under servant.
Det er nedsenket dusjsone på ca. 10 mm.
PVC-sluk m/klemring i dusjsone og i hovedsluk under servant.
Innredninger er byttet ifb rehabiliteringen av våtrommet.
Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger, servant med skuffeinnredning og veggmontert toalett. Speilskap over servant med belysning.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap plassert over wc med stoppekraner.
Naturlig ventilasjon med avtrekk til luftekanal ventil og tilluft under dørblad til bad/wc.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel stålkum. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Fliser over kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt tilknyttet platetoppens kurs (ikke testet) og varmtvannsbereder er plassert i benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Fordelerskap på vegg over klosett med PEX vannrør, stoppekraner og avrenningsventil fra fordelerskap nede på vegg og forkrommede vannrør til vanninstallasjonene.
PEX vannrør fra bad/wc og stoppekraner i benkeskap på kjøkken.
Alt av røropplegg og felles stigevannrør er fra da det ble utført våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler på kjøkken og soverommene. Ventil i tak på bad og det er spalteventiler i vinduer.
Det er opplegg for vaskemaskin i boligen.
Varmtvannstanken er på ca 100 liter og er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Produksjonsår 2016 av typen OZO.
Dør-calling med åpner og digital-TV/internett i leiligheten. De enkelte installasjonene er ikke testet eller vurdert på befaringen.
Leiligheten har skjult EL-anlegg til veggbokser fra sikringsskap som er plassert i oppgangen.
Hovedkurs/overbelastningsvern er på 40 amp.
Innvendig er det kombinasjon av jordede og ujordede stikkontakter og med originale dekklokk. Anlegget fremstår derfor å være fra byggeår med unntak av våtrom som er rehabilitert i nyere tid.
Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	69	69	0
Innglasset balkong	9	0	9
Sum	**78**	**69**	**9**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

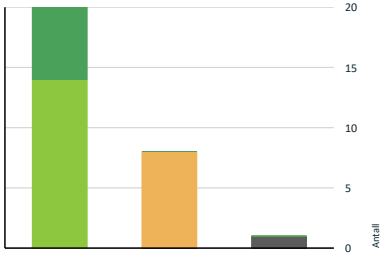
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning på baderom er sammenslått av opprinnelig to stk rom, herav bad og wc-rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert 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. (4) 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.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har passert 30 år. Normal bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet alder.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Inngangsdør fra byggeår med liten/ingen støyreduksjon og uten skiltet brannmotstand.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Iflg. NS 3600:2018 skal det være 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider. Plassering og konstruksjon er fra byggeår og det er ikke mulig med 4 synlige steder. TG settes utfra alder og ukjent tilstand på pipe.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Plassering av dør i våtsone Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er plassert i umiddelbar nærhet til våtsone. Avviket er begrenset med svingbare glassdører som begrenser påkjenning på dør.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonen i våtrommet er uten mekanisk avtrekk som avtrekksvifte eller tilsvarende. Dette er et krav i gjeldende byggeforskrifter men ikke det på byggetidspunktet for leiligheten. Tilstandsgrad settes utfra dagens forskrifter, ref. NS 3600 selv om mulighetene for etablering av mekanisk avtrekk er begrenset til borettslagets/sameiets vedtekter.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Leiligheten har skjult EL-anlegg til veggbokser fra sikringsskap som er plassert i oppgangen. Hovedkurs/overbelastningsvern er på 40 amp. Innvendig er det kombinasjon av jordede og ujordede stikkontakter og med originale dekklokk. Anlegget fremstår derfor å være fra byggeår med unntak av våtrom som er rehabilitert i nyere tid.

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. Tilstandsgraden 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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Opplysning hentet fra matrikkelutskrift. Ferdigattest fra 06.03.1970

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Leiligheten er nylig oppusset med bl.a. nye laminatgulver og nye overflater på vegger og himlinger.

UTVENDIG

Bygning, generelt

TG IU

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.

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

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags energiglass og utvendig aluminiumskledning fra 2012 i kjøkken og begge soverom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

TG 2

Malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass i stue fra 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert 30 år. Normal bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal bruksfunksjon på vinduer og tilstandsgrad settes grunnet gjenværende levetid på bygningsdelen.

Dører

TG 2

Inngangsdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør fra byggeår med liten/ingen støyreduksjon og uten skiltet brannmotstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.
Det anbefales å montere ny inngangsdør som vil forbedre brannmotstand og oppleves som et støyreduserende tiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Nordvestvendt innglasset balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue. Balkongen er med støpt dekke, gardinoppheng og belysning.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 2,5 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,03 cm

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Overflater i boligen består av:
Gulver er med laminat i alle rom.
Vegger er med malte sparklede slette flater.
Tak er med malte flater.

Overflater er oppusset/byttet i 2023.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong.
I stue er det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 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

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert
med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe uten montert ildsted.





Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Iflg. NS 3600:2018 skal det være 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider.
Plassering og konstruksjon er fra byggeår og det er ikke mulig med 4 synlige steder. TG settes utfra alder og ukjent tilstand på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipen er ikke i bruk med ildsted og det er ukjent for takstingeniøren om den kan benyttes til fyring. Må avklares med styret i borettslaget eller godkjent instans.

Innvendige dører

TG 1

Slette fabrikklakkerte lettdører med malt trekarm.

Andre innvendige forhold

TG 1

Malt plassbygget garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc er komplett modernisert i regi av borettslaget i 2022 med nye overflater, membranløsninger, sluk, røropplegg, varmekabler, innredning og sanitærutstyr.
Det foreligger ingen ferdigattest eller dokumentasjon på uavhengig kontroll men det antas at styret i borettslaget har mottatt full dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD

Plassering av dør i våtsone

TG 2

Plassering av dør i våtsone.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Dør er plassert i umiddelbar nærhet til våtsone. Avviket er begrenset med svingbare glassdører som begrenser påkjenning på dør.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører men løpende vedlikehold av dør og karm må påregnes.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 0

Veggene har fliser og taket er malt.

Tilstandsrapport



Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag





Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 0

Alle overflater oppusset og byttet ifb. rehabiliteringen utført i regi av sameie/borettslag.
Gulvet er flislagt og med varmekabler og det er to stk. sluk på våtrommet, hhv. i dusj og under servant.
Det er nedsenket dusjsone på ca. 10 mm.

Det er målt fall på 29 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj med avstand ca. 50 cm.
Det er målt fall på 4 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist under servant med avstand ca. 122 cm.

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 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Alt av røropplegg, sluk, membraner og overflater ble byttet ifb. rehabiliteringen av våtrommet i regi av sameie/borettslag.

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

PVC-sluk m/klemring i dusjsone og i hovedsluk under servant.

1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Innredninger er byttet ifb rehabiliteringen av våtrommet.
Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger, servant med skuffeinnredning og veggmontert toalett. Speilskap over servant med belysning.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap plassert over wc med stoppekraner.



Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon med avtrekk til luftekanal ventil og tilluft under dørblad til bad/wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonen i våtrommet er uten mekanisk avtrekk som avtrekksvifte eller tilsvarende. Dette er et krav i gjeldende byggeforskrifter men ikke det på byggetidspunktet for leiligheten. Tilstandsgrad settes utfra dagens forskrifter, ref. NS 3600 selv om mulighetene for etablering av mekanisk avtrekk er begrenset til borettslagets/sameiets vedtekter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det antas at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot betong og murvegg.
Det er utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel stålkum. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Fliser over kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt tilknyttet platetoppens kurs (ikke testet) og varmtvannsbereder er plassert i benkeskap.



1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Fordelerskap på vegg over klosett med PEX vannrør, stoppekraner og avrenningsventil fra fordelerskap nede på vegg og forkrommede vannrør til vanninstallasjonene.
PEX vannrør fra bad/wc og stoppekraner i benkeskap på kjøkken.

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

Alt av røropplegg og felles stigevannrør er byttet ifbm. våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport





Avløpsrør

TG 1

PVC avløpsrør fra oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
PVC avløpsrør fra servant og vaskemaskin til gulv på bad/wc.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Alt av røropplegg og felles stigevannrør er fra da det ble utført våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler på kjøkken og soverommene. Ventil i tak på bad og det er spalteventiler i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er opplegg for vaskemaskin i boligen.

Elektrisk oppvarming

TG 1

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 100 liter og er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Produksjonsår 2016 av typen OZO.



Andre installasjoner

TG 1

Dør-calling med åpner og digital-TV/internett i leiligheten. De enkelte installasjonene er ikke testet eller vurdert på befaringen.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

Tilstandsgraden 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.

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Leiligheten har skjult EL-anlegg til veggbokser fra sikringsskap som er plassert i oppgangen.
Hovedkurs/overbelastningsvern er på 40 amp.
Innvendig er det kombinasjon av jordede og ujordede stikkontakter og med originale dekklokk. Anlegget fremstår derfor å være fra byggeår med unntak av våtrom som er rehabilitert i nyere tid.

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. Tilstandsgraden 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

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 oppdatert? (årstall)
   2022 Oppgradert elektrisk anlegg til bad/wc i 2022 i forbindelse med våtromsrehabilitering i regi av borettslaget.
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?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekseler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
    Ja

Med unntak av bad/wc foreligger det ikke samsvarserklæringer for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.
På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.





Brannteknisk forhold

TG 0

Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.
Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.Etasje	69	69	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken	
Innglasset balkong	9	0	9		Innglasset balkong
Sum	78	69	9		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
1.Etasje	69	9		78		
Innglasset balkong			10	10		
SUM	**69**	**9**	**10**			
SUM BRA	**88**					

Kommentar

Innglassede balkonger generelt, er å betrakte som S-ROM. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene og skyvbare glassfelter.

Boder:
1 stk. bod på etasjeplan merket 1087 med areal 4,04 m²
1 stk. bod i kjeller merket 1087 med areal 1,45 m²
1 stk. bod i kjeller merket 1087 med areal 3,95 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning på baderom er sammenslått av opprinnelig to stk rom, herav bad og wc-rom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2023	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	140	41		0	65359 m²	AREALBEKREFTELSE FOR GNR.140 BNR. 41	Eiet

Adresse
Gunnulvs vei 10

Hjemmelshaver
313/Smalvollskogen Borettslag

Kommentar
Areal er hentet fra arealbekreftelse/PBE datert 01.11.2023

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1087/313/SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG	950427671	1087	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Gerd Irene Grønmoe (BO)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
86	100	12 900	11 855	*03.11.2023*	389 000	*01.11.2023*

Kommentar
Opplyst pr meglerbrev.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i område bestående av lavblokker og høyblokker på Tveita i Oslo, bydel Alna.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat og skrånende tomt opparbeidet med asfalterte interveier og gressplener, sittebenker og lekeplasser.

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

3-roms gjennomgående midtleilighet beliggende i blokkens 1 etasje av totalt 4 etasjer. Leilighetens planløsning består av entre/gang, bad/wc, stue, kjøkken og to soverom.
Det medfølger 3 stk boder;
1 stk. bod på etasjeplan merket 1087 med areal 4,04 m²
1 stk. bod i kjeller merket 1087 med areal 1,45 m²
1 stk. bod i kjeller merket 1087 med areal 3,95 m²

Adkomst fra stue til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 9 m².

Overflater i boligen består av laminat på gulver, malte sparklede veggoverflater og malte himlinger.
Det er flislagt bad med varmekabler oppusset i regi av borettslaget 2022 med nye tekniske installasjoner, overflater, membraner og overflater/innredninger.
Kjøkkeninnredningen er med slette fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer.

Opplysninger om borettslaget -hentet fra årsberetningen 2023.
Smalvollskogen B/L består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671.
Beliggenhet er i Oslo kommune - bydel Alna med adresse Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36, samt Gunnulvs vei 2 - 36
Første innflytting skjedde 15.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, er på 78 987 m2 med gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240. Borettslaget har 2 fast ansatte.
Borettslaget 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.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 3534964.
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader og det er forkjøpsrett i borettslaget.

Vedlikehold siste 5 år:
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 blomster-enger og bygget blomsterbed utenfor Lavrans vei 6 - 8.
2021 Rør- og baderomsrehabilitering fase 1. Påbegynt baderomsprosjektet fase 2.
2022 Ferdigstilt baderomsprosjektet fase 2. Oppgradering lekeplass.
2023 Oppfølging reklamasjoner og FDV-dokumentasjon bad. Brannsikringsutstyr.

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	3534964			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Gjennomgått	0	Nei
Megler			Gjennomgått	0	Nei
Arealoversikt		01.11.2023/PBE	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for boligblokk, datert 06.03.1970	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for skifte av sluk, datert 04.06.2007	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for fasaderehab., datert 10.08.2012	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Etasjeplan	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave, avlest under rapportutarbeidelse. Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for innglassing balkonger , datert 18.07.1996	Gjennomgått	0	Nei

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Gnr 140 - Bnr 41
0301 OSLO

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JR8166

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik Østensjø	
Oppdragsnr.	
18-0203/23	
Selger 1 navn	**Selger 2 navn**
Mona Grønmoe	Britt Nyborg
Gateadresse	
Gunnulvs vei 10	
Poststed	**Postnr**
OSLO	0670

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Gerd Irene grønmoe

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Mona grønmoe

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år:
Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap:
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0203/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: I regi av borettslaget
Arbeid utført av: skanska

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: utført i regi av borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: utført I regi av borettslaget

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: utført I regi av borettslag
Arbeid utført av: vet ikke

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

Document reference: 18-0203/23

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0203/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

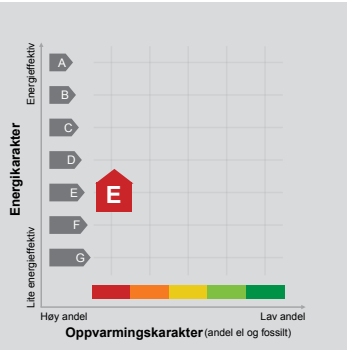
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0203/23

ENERGIATTEST

Adresse	Gunnulvs vei 10
Postnummer	0670
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80299397
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	36cd5474-76b8-42c5-9bdb-7b50ff3f76c7
Dato	07.11.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANITA ERIKSSON



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Jeanine Basthus
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: j.basthus@nordvikbolig.no

7483652 313/1087 06.11.23

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.11.2023.

Boligselskap:	313 Smalvollskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.427.671
Andelseier:	Gerd Irene Grønmoe
Leieobjektnr:	1087
Adresse:	Gunnulvs Vei 10, 0670 OSLO
Andelsnummer:	86
Borettsinnskudd:	kr 12.900,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/smalvollskogen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3534964.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Ingen store planer for 2023.
- Endring av felleskostnader: Foreløpig ingen kjente endringer. Felleskostnadene ble økt med 25 % fra juli 2020 pga. baderomsprosjektet og ytterligere justert fra februar 2021 med ca. 2,2 %). Tillegg for balkongfronter utgår når lånet er nedbetalt i 2027 (utgjør kr 100/mnd).
- Låneopptak: Ingen kjente låneopptak.
- Garasje følger leiligheten: Nei. Mulighet for å leie garasje av borettslaget etter venteliste. (Kontaktperson er vaktmester Trond Knutsen).
- Parkering følger leiligheten: Nei. Mulighet for å leie p-plass av borettslaget etter venteliste. (Kontaktperson er vaktmester Trond Knutsen).
- Vaktmester: Driftskontoret ligger i Lavrans vei 11. (driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no). Telefon 22 27 50 69. e-post driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no
- Bod følger leiligheten: Ja.
- Nøkler/skilt: Nøkler til vaskeri, utgangsdører/kjeller, skilt til ringeklokker og postkasse bestilles på driftskontoret. Beboer må bekoste dette selv. Bestillingsskjema kan også hentes på borettslagets internettsider og leveres på driftskontoret i Lavrans vei 11.
- Kabel-TV/bredbånd: Ja (Telia). Dekoder skal følge leiligheten ved salg.
- Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo/smalvollskogen
- Styrets e-post: styret@smalvollskogen-borettslag.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* 2HANDE-94927020852	A	64.276.540,-	17 år 11 md.	12		Flyt	5,30%
* 2HAND2-94927027512	A	1.583.656,-	3 år 9 md.	12		Flyt	5,30%
* 2HAND4-94927045499	A	90.719.555,-	28 år 8 md.	12		Flyt	5,30%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.557,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.357,-
Balkongfronter	100,-
Kabel-tv	100,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.457,-

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	252,-	8.357,-	11.855,-	398.585,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* 2HANDE-94927020852	159.512,-	1.151,-
* 2HAND2-94927027512	3.937,-	97,-
* 2HAND4-94927045499	225.140,-	1.276,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 389.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2023

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.

Kontaktinformasjon:

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

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/Are W. Thoma , 0 , e-post: styret@smalvollskogen-borettslag.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.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.215,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.769,–

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten endring av priser på våre tjenester med virkning fra 01.01.2024.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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://nye.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. Kr 7.769,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- 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 1250,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.769,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.769,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.215,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Til andelseierne i Smalvollskogen Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling onsdag 12. april 2023.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Smalvollskogen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag avholdes onsdag 12. april 2023 kl. 18:30 i Haugerud kirke.

Til behandling foreligger:

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollfører og minst én andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av de stemmeberettigede
5. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
6. Disponering av årets resultat
7. Fastsettelse av styrehonorar kr 450 000
8. Godtgjørelse til byggherrekomiteen (rør- og baderomsrehabilitering) kr 350 000
9. Godtgjørelse til valgkomiteen kr 3 000
10. Godtgjørelse til ute- og trivselskomiteen kr 12 000
11. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
12. Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
13. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
14. Valg av valgkomité for 1 år
15. Valg av ute- og trivselskomité for 1 år

Oslo, 22.2.2023
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ Sven-Erik Johansen /s/

Are W. Thoma /s/ Arooj Sarwar /s/ Skender Katallozi /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2022

GENERELLE OPPLYSNINGER

Tillitsvalgte
Styret kan kontaktes pr. e-post styret@smalvollskogen-borettslag.no eller via Vibbo.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Anders Pedersen	Gunnulvs vei 14
Nestleder	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Styremedlem	Arooj Sarwar	Lavrans vei 12
	Skender Katallozi	Gunnulvs vei 2
	Are W. Thoma	Lavrans vei 21
Varamedlem	Cristian Delurintu	Lavrans vei 2

Ingen valgkomité ble valgt på forrige ordinær generalforsamling. Styret la derfor ut et skriv for å få kandidater til valgkomiteen. En søker meldte seg og styret har bistått valgkomiteen med sitt arbeid.

Valgkomité	Ismael Elhafedi	Lavrans vei 30
Delegert OBOS	Arooj Sarwar	Lavrans vei 12
Varadelegert OBOS	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
Trivselskomité	Diana Novikova	Lavrans vei 16
	Bente Hoel	Lavrans vei 8
	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12
	Are W. Thoma	Lavrans vei 21

Opplysninger om borettslaget
Smalvollskogen B/L består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671. Beliggenhet er i Oslo kommune - bydel Alna med adresse Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36, samt Gunnulvs vei 2 - 36
Første innflytting skjedde 15.12.1964. Tomta ble kjøpt i 1986, er på 78 987 m^2 med gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240. Borettslaget har 2 fast ansatte.

Borettslaget 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.

Vibbo
Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via https://vibbo.no/smalvollskogen

Styret velger ofte Vibbo/*oppslag* eller *informasjonsskriv* ved informasjon til beboerne. Det er derfor en fordel at alle følger med på oppslagstavla/leser skriv fra styret som legges i post-kassa.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

- Avholdt 15 styremøter, totalt ca. 50 timer pr. styremedlem
- Avholdt 13 byggherremøter med Selvaag Prosjekt totalt ca. 52 timer pr. styremedlem
- Avholdt møter med Selvaag Prosjekt vedrørende reklamasjoner ca. 30 timer pr. styremedlem
- Gått igjennom sluttoppgjøret i forbindelse med ferdigstillelse av baderomsprosjektet.
- Arbeidet med gjennomgang av FDV dokumentasjon til beboerne
- Avholdt årsmøte
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling vedrørende basestasjoner
- Oppfølging av HMS tiltak
- Oppfølging av forsikringssaker
- Oppgradert lekeplassene
- Oppfølging av baderomrehabiliteringen, fase 2
- Bistått beboere med behov for portable toalett ifb. med baderomrehabiliteringen
- Bistått beboere med erstatningsboliger ifb. med baderomrehabiliteringen
- Fulgt opp beboere i baderomprosjektet
- Avholdt møte med arkitekt vedrørende garasjetomten
- Avholdt møte med kommunen vedrørende muligheter rundt garasjetomten
- Oppdatert beboerne via vibbo og oppslagstavler om fremdrift i baderomprosjektet
- Avholdt møter med Trivselskomiteen
- Beplantet blomsterkasser og fellesareal
- Oppfølging av riktig navneskilt på ringetablåer og postkasser
- Oppfølging og vedlikehold av El-ladeplasser
- Oppfølging og utleie av biloppstillingsplasser
- Oppfølging av ansatte
- Gjennomført medarbeidersamtaler
- Fellesarealene er ryddet for søppel og farlig avfall
- Utarbeidelse og distribusjon av informasjonsskriv til beboere
- Godkjent nye andelseiere og bruksoverlatelser, totalt 23 stk
- Behandlet søknader om framleie
- Behandling av beboerklager
- Besvare øvrige henvendelser fra beboere, ca. 2 000 e-poster
- Publisering på Vibbo
- Gjennomgått tidligere digitalt arkiv og overført materialet til ny digital plattform
- Opprettet nye rutiner for arkivering
- Behandling, kontroll og godkjenning av fakturaer
- Oppfølging av fakturaer, bestillinger i forbindelse med baderomrehabiliteringen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

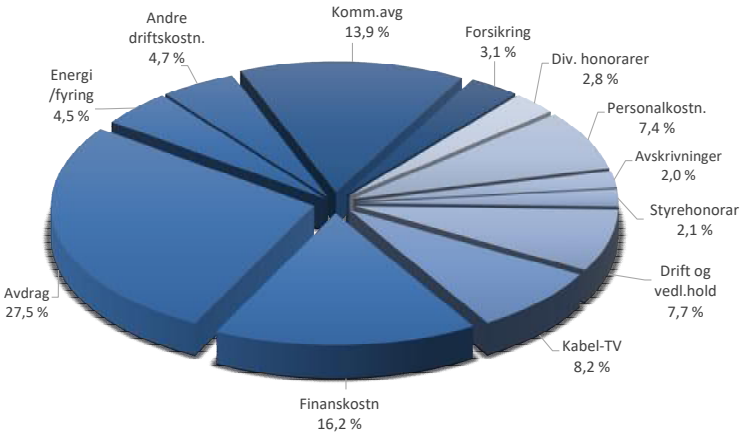
Kommentarer til budsjettavvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Dette skyldes at midler til lekeplass fra OBOS Miljøfond og salg av brakkerigg var ukjent da budsjettet for 2022 ble fastsatt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til rør- og våtromsprosjektet enn antatt i 2022. Posten konsulenttjenester er lavere enn budsjettert grunnet sen saksgang hos kommunen i jobben med garasjetomta.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen som udekket tap. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt i resultatregnskapet og føres kun i balansen og under disponible midler.

Disponible midler
De disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disse bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Kostnadsdiagrammet over viser driftskostnader + avdrag i regnskapsåret 2022 fremstilt grafisk og gir en indikasjon på hvordan felleskostnadene brukes. Av diagrammet ser man at renter og avdrag på lån utgjør nærmere 45 % i 2022.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold
I denne posten er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt utskifting av røykvarslere og pulverapparat. Utover dette er det ikke planlagt større vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.
Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men det antas at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Som følge av bortfall av strømforbruk ifb. baderomsprosjektet, forventes lavere energikostnader i 2023.

Forsikring
Prisendringen vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, nåværende prisnivå, indeksendringer, endringer i naturskadepremie, skadestatistikk mv.
Premien for vårt borettslag reduseres med ca. 4 % som følge av bytte av selskap i 2022.

Lån
Borettslaget har 3 lån i Handelsbanken:

- Lån 1 (fasaderehabilitering) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,6 % pr. 31.12.2022 og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2041.
- Lån 2 (balkongfronter) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,6 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2027.
- Lån 3 (rør- og våtromsprosjektet) er et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 3,6 % og er iht. betalingsprognose nedbetalt år 2050.
  4 (og siste) delutbetaling fant sted 15.11.2022 og all fellesgjeld er nå fordelt.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 4,2 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.
Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Det må imidlertid tas et forbehold dersom det dukker opp uventede kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**25 007 132**	**7 904 384**	**25 007 132**	**3 953 146**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-45 969 623	-26 547 269	-40 495 000	3 353 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	425 626	425 626	600 000	425 000
Tillegg for nye langsiktige lån	18	112 524 310	50 000 000	30 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		84 000	96 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18	-88 240 354	-6 674 952	-4 452 000	-4 849 000
Red. annen langs. gjeld		-72 000	-90 000	0	0
Endr. øremerk. bankkto		194 055	-106 658	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-21 053 986**	**17 102 747**	**-14 347 000**	**-1 071 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 953 147**	**25 007 132**	**10 660 132**	**2 882 146**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 487 786	29 411 918
Kortsiktig gjeld	-3 534 639	-4 404 786
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 953 147**	**25 007 132**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 724 272	22 688 690	22 727 000	22 718 000
Antenneanlegg		114 996	94 703	100 000	120 000
Andre inntekter	3	621 408	224 550	250 000	450 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 460 676**	**23 007 943**	**23 077 000**	**23 288 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 543 866	-1 401 658	-1 500 000	-1 600 000
Styrehonorar	5	-430 000	-410 000	-430 000	-450 000
Avskrivninger	14	-425 626	-425 626	-600 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	-14 670	-14 000	-19 000
Andre honorarer		-12 000	-14 000	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-341 545	-333 215	-340 000	-355 000
Konsulenthonorar	7	-130 652	-57 781	-750 000	-250 000
Kontingenter		-75 200	-75 200	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-56 046 704	-38 683 297	-50 500 000	-2 850 000
Forsikringer		-651 885	-590 298	-620 000	-625 000
Kommunale avgifter	9	-2 893 022	-2 820 955	-2 900 000	-3 445 000
Energi/fyring		-927 183	-781 189	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 695 971	-1 541 306	-1 750 000	-1 950 000
Andre driftskostnader	10	-973 681	-818 283	-900 000	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-66 165 460**	**-47 967 477**	**-61 592 000**	**-13 960 000**
DRIFTSRESULTAT		**-42 704 784**	**-24 959 534**	**-38 515 000**	**9 328 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	101 400	23 543	20 000	25 000
Finanskostnader	12	-3 366 239	-1 611 277	-2 000 000	-6 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 264 839**	**-1 587 734**	**-1 980 000**	**-5 975 000**
ÅRSRESULTAT		**-45 969 623**	**-26 547 269**	**-40 495 000**	**3 353 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-45 969 623	-26 547 269		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	4 367 805	4 793 431
Øremerkede bankinnskudd		0	196 074
OBOS miljøbankkonto		405 124	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**51 588 507**	**51 805 084**
OMLØPSMIDLER:			
Andre kortsiktige fordringer	15	800 511	692 872
Driftskonto OBOS-banken		5 494 411	1 140 768
Skattetrekkskonto OBOS-banken		55 123	54 954
Sparekonto OBOS-banken		1 137 741	27 523 325
SUM OMLØPSMIDLER		**7 487 786**	**29 411 918**
SUM EIENDELER		**59 076 293**	**81 217 001**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	16	-111 445 716	-65 476 093
SUM EGENKAPITAL		**-111 408 116**	**-65 438 493**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	160 599 259	136 315 303
Borettsinnskudd	17	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	19	1 292 110	877 005
SUM LANGSIKTIG GJELD		**166 949 769**	**142 250 708**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		3 295 887	4 158 679
Skyldige offentlige avgifter	20	110 707	105 373
Påløpte renter		0	18 493
Annen kortsiktig gjeld	21	128 046	122 242
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 534 639**	**4 404 786**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 076 293**	**81 217 001**
Pantstillelse	22	173 192 600	173 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.2.2023
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Anders Pedersen /s/ *Sven-Erik Johansen /s/*

Are W. Thoma /s/ *Arooj Sarwar /s/* *Skender Katallozi /s/*

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Vibbo
På Vibbo finner du nyheter, oppslag og all viktig informasjon samlet på ett sted.
Finn enkelt frem til praktisk informasjon delt inn i temaer, eksempelvis:

- ✓ Driftskontoret
- ✓ Lås og nøkler
- ✓ Postkasseskilt og ringeklokke
- ✓ Parkering
- ✓ Vaskeri
- ✓ TV og internett
- ✓ Uteområder
- ✓ Stort avfall
- ✓ Utleie/bruksoverlating
- ✓ Flytting
- ✓ Dyrehold
- ✓ Trefelling

Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via https://vibbo.no/smalvollskogen

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 3534964.
Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs-innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- ➢ **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- ➢ **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til OBOS Forsikringsavdeling på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no
Forsikringsavdeling melder skaden til forsikringsselskapet, kan bestille håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egen-andelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

- ✓ Husk å skifte batteri i røykvarsler minst én gang pr. år og kontroller at varsleren fungerer (helst med røyk).
- ✓ Pulverapparat bør vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.
- ✓ Den internasjonale batteribyttedagen er 1. desember hvert år, så gjør det til rutine å sjekke utstyret da.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, ut-føre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av bl.a. brannvern, ansatte, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel av felleskostnader til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av disse.

Forkjøpsrett
Ved salg av boliger blir det fastsatt frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål, kontakt OBOS på telefon 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

1989	Skiftet vinduer.
1994	Renset avtrekkskanaler.
1994/95	Utbedret støttemur.
1996	Oppført nye balkonger.
1997	Istandsatt grøntanlegget.
1998	Asfaltert, innglasset balkonger, sikringsskap i vaskerier, oppgradert kabelnettet.
1999	Malt vinduer.
2000/01	Skiftet defekte bommer. Rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.
2002	Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo.
2003	Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspylt alle avløp.
2004	Porttelefoner og tekket tak på 8 garasjer. Forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.
2005	Beiset garasjer, porttelefoner, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskummer og merket utvendige hovedstoppekraner.
2006	Porttelefoner, tekket tak på 10 garasjer, samt nye garasjeporter.
2007/08	Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
2009	Forarbeid rehabilitering av fasader.
2010-12	Rehabilitering av fasader.
2013	Lekeplasser, beplantning, nye pipehatter, nye gjerder mot Gunnulvs vei.
2014	Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.
2015	Maling trappeoppganger. Utskifting av pipehatter. Byttet resterende porttelefoner.
2016	Etterfylling av pukk rundt blokker og under balkonger. Maling av lekeapparater.
2017	Utskifting av balkongfronter.
2018	Avfallsbrønner, vedlikehold av garasjene, vedlikehold/skiftet skiferheller i 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.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Are W. Thoma	Adresse Lavrans Vei 21
Navn: Vegard Berget	Adresse Lavrans vei 18

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Anders Pedersen	Adresse Gunnulvs Vei 14
Navn: Sven-Erik Johansen	Adresse Lavrans Vei 12
Navn: Skender Katallozi	Adresse Gunnulvs Vei 2

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Nina Løckstøer	Adresse Lavrans vei 30

C. Som delegert med vara til OBOS generalforsamling foreslås:
Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:
Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

E. Som ute- og trivselskomité for 1 år foreslås:
Ingen kandidater har meldt seg. Velges på generalforsamlingen.

Oslo, 21.3.2023
I valgkomiteen for Smalvollskogen Borettslag

Ismael Elhafedi /s/

Her er kort om kandidatene:

Are Wolfgang Thoma
Are har bodd i borettslaget siden 2014 og vært styremedlem de siste 2 årene. I denne perioden har Are vært en god ressurs for styret, spesielt under baderomsprosjektet som har vært et krevende prosjekt for styret. Are har et brennende engasjement for å styrke utviklingen i borettslaget, og valgkomiteen anser dette som en god egenskap ved et styremedlem. Are jobber som rådgiver i Utlendingsdirektoratet. På fritiden er han fotballdommer, bassist i forskjellige musikalske ensembler og glad i å gå tur i marka.

Vegard Berget
Vegard flyttet hit i sommer 2022 og jobber i dag som gruppesekretær for Miljøpartiet De Grønne. Han har i tillegg en god del andre styreverv, i tillegg til økonomiansvar. Denne gode erfaringen gjør han til et kvalifisert styremedlem og et godt tilskudd for styret. Han engasjerer seg for at borettslaget skal være best mulig å bo i og har i sin korte tid her i Smalvollskogen Borettslag hatt stort fokus på trivsel.

Nina Løchstøer
Har bodd i borettslaget siden 2013. Hun ønsker å engasjere seg i borettslaget, men ønsker kun ett varaverv til å begynne med for å se hva hun eventuelt kan bidra med. Hun har hatt styreverv før. Nina har erfaring fra ledelse innen bolig/eiendom, innkjøp, markedsføring og salg. På fritiden går mye av tiden med på å være på fjellet, jobbe frivillig på festivaler, yoga og sosiale settinger.

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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag.

Styret har mottatt krav fra 40 andelseiere om ekstraordinær generalforsamling.

Grunnet gjeldende smittevernregler i forbindelse med Covid-19, må ekstraordinær generalforsamling gjennomføres som digitalt årsmøte via Vibbo (på lik linje som den ordinære generalforsamlingen i april 2021).

Det er ikke mulig med benkeforslag i digitalt møte.

Ekstraordinær generalforsamling starter:

- Digitalt ekstraordinær generalforsamling åpnes på Vibbo **tirsdag 04. mai kl. 09.00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.
- Ekstraordinær generalforsamling lukker **fredag 07. mai kl. 09:00**. Dette er siste frist for å avgi stemme.

Saker til behandling:

1) Konstituering – godkjenning av møteinnkallingen
2) Konstituering – valg av protokollvitner og tellekorps til de manuelle stemmesedlene
3) Innkommet forslag fra Advokat Stensland på vegne av 40 beboere
4) Styrets forslag til advokatbistand

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på https://vibbo.no for å delta.
- Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når det åpner.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på https://vibbo.no
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten vedlagt.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

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 finner du på neste side.

Oslo, 30.4.2021
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Kari Fredriksen Sarnes /s/ Cristian Delurintu /s/ Sven-Erik Johansen /s/

Alf Gillund /s/ Are W. Thoma /s/

MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme i det digitale årsmøtet.

Selskapsnavn: Smalvollskogen Borettslag **Leilighetsnummer**: _____

Navn: _____ **Adresse:** _____

Signatur: _____
Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar.

Eksempel:	*For*	X	*Mot*	

Konstituering	For	Mot
1) Godkjenning av møteinnkallingen. Innkallingen er delt ut til alle andelseiere innen fristen iht. vedtektene (maks 20 dager og senest 3 dager før ekstraordinær generalforsamling).		
2) Valg av protokollvitner og tellekorps: Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen foreslås.		

Innkommet forslag fra advokat Stensland på vegne av 40 beboere	For	Mot
3) Det opprettes en egen baderomgruppe bestående av beboer Anders Pedersen og Skender Katallozi. Baderomgruppen gis fullmakt til å se på mulighetene for å stoppe prosjektet, alternativt reforhandle kontraktene med Selvaag Prosjekt AS og deres underentreprenører. Om nødvendig kan de la seg bistå av advokat. Sittende styre og byggherrekomiteen skal aktivt bistå baderomsgruppen i deres arbeid som skal igangsettes omgående med ferdigstillelse snarest mulig.		

Styrets kommentarer til vedtak:

Styret fraråder at to beboere skal overta myndigheten til å håndtere kontraktene. Styret kan ikke stilles til ansvar for noe de ikke har myndighet til å ivareta. Ansvar og myndighet må gå hånd i hånd. Da må i så fall baderomgruppen også ivareta ansvaret for baderomsrehabiliteringen.

Borettslaget skal ikke dekke kostnader til advokat som representerer en beboer. (ref. forespørsel til styret om å dekke advokatkostnadene til adv. Stensland som representerer en andelseier.

Styrets forslag til advokatbistand	*For*	*Mot*
4) Styret kan la seg bistå av en uavhengig advokat, dvs. en som ikke har tilknytning til representanter i baderomgruppen. Kostnader for advokatbistand dekkes bare for advokat som representerer borettslaget og er engasjert av styret.		

Skjemaet leveres i styrets postkasse (Lavrans vei 3 B) innen fristen.

Sort tekst er skriv fra advokat Stensland. **Tveita, 29.04.2021**

Blå tekst er kommentarer(tillegg) fra styret.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling vedrørende baderom og rørfornyingsprosjektet

Det er innkalt til ekstraordinær generalforsamling vedrørende baderom og rørfornyingsprosjektet da det er uttrykt stor misnøye med prosjektet blant et stort antall beboere. Det leveres ikke et komplett bad da servantskap, servant, speil, håndkleknagger og dorullholder ikke er med i prisen og må kjøpes ved siden av. Velger man de billigste alternativene for å få et komplett bad vil prisen per bad bli ca. 290 000 kroner inkludert rørfornying. Ønsker man spotter eller andre tilvalg kommer dette i tillegg. (For å gjøre regnestykket enklere er ikke sparebadene tatt med i beregningen)

STYRET KOMMENTAR:

40 beboere har levert krav om ekstraordinær generalforsamling. Det er 376 leiligheter i Smalvollskogen borettslag, så disse beboerne utgjør under 1/3. Det har vært massiv klaging både på Facebook og e-post som kan ha gitt styret og andre beboere feil inntrykk av misnøyen. Denne massive mengden klager fra har vært stor belastning for styret, BHK og Selvaag Prosjekt. Dette har gått utover konstruktivt arbeid med å informere beboerne om fremdrift i prosjektet slik vi ønsket. Styret tror at dette kan ha ført til en generell misnøye blant beboerne

På ekstraordinær generalforsamling 27.11.2019 vedtok beboerne hva som skulle være inkludert i grunnpakken til baderomsrehabiliteringen. I vedtaket var spotter, varmekabler på separat WC, servant/servant møbel ikke inkludert. Styret har senere bedt Selvaag Prosjekt reforhandle deler av kontrakten med Viking, slik at varmekabler på WC nå er inkludert som standard, de som har spotter i dag kan få disse remontert. Beboer kan kjøpe innredning selv, få baderomsmøblene remontert eller kjøpe i prosjektet. I tillegg er det gitt stor fleksibilitet for beboer til å utforme badet etter eget ønske.

Regnestykket på kr 290.000,- per bad er ikke kjent for styret.

Styret mottok tilbud fra SansBygg på baderomrehabilitering og bytte av vann og avløpsrør med en totalpris på 79,8 millioner kroner. Styret har informert om at prosjektledelse ville utgjøre 10% av totalprisen, altså 7,98 millioner kroner. Prosjektets totalkostnad ved å gå for dette tilbudet ville vært ca. 88 millioner kroner. (Tilbudet ligger vedlagt i dette skrivet). Tilbudet fra SansBygg inneholdt et komplett bad der beboerne ikke var nødt til å gjøre tilvalg for å få et komplett bad, spotter var også inkludert i denne prisen. SansBygg informerer om at tilvalg og fliser kunne kjøpes inn selv fra blant annet Megaflis, Ikea eller lignende om ønskelig, noe som ville økt fleksibiliteten i prosjektet betraktelig. Hadde styret gått for dette tilbudet ville kostnaden per bad vært ca 234 000 kroner. (For å gjøre regnestykket enklere er ikke sparebadene tatt med i beregningen)

STYRETS KOMMENTAR:

Styret mottok tilbud fra Sansbygg etter at det var inngått avtale med Selvaag Prosjekt. Det er ikke riktig at tilbudet inkluderte baderomsinnredning. Under «Kalkyle momenter» i tilbudet står det «Baderoms/Sanitær utstyrspakke». Under «Delsummer» i kolonnen til høyre er dette spesifisert som «Batterier, garnityr, sluker m.m». Dersom servantmøbel, speilskap, knagger og dorullholder var inkludert, ville det stått her. SansByggs tilbudte grunnpakke inneholdt dermed ca. det samme som den fra Selvaag Prosjekt/Viking Entreprenør. Styreleder avklarte med Sansbygg hva som var inkludert i deres tilbud. Vedlagte tilbud fra SansBygg tilsvarer det styret mottok i februar 2020.

Tilbudet fra Sansbygg ble sendt til Selvaag Prosjekt. Styret bad Selvaag Prosjekt om å innhente pristilbud fra Sansbygg og styret ba Sansbygg sende pristilbudet til Selvaag Prosjekt. Hverken Selvaag eller Sansbygg fulgte dette. Styret tok kontakt med advokat for å sjekke muligheten til å terminere kontrakten med Selvaag. Da ville borettslaget risikere betydelige krav om økonomisk kompensasjon. Styret sjekket også om vi kunne kreve at det ble innhentet pristilbud fra Sansbygg, noe vi ifølge advokaten, ikke hadde rett til. Sammenlignbare pristilbud fra Sansbygg og Selvaag i begynnelsen av 2020 var henholdsvis kr 234.000,- og 239.000,- (90 mill). Grunnpakken deres var som nevnt ovenfor ca. lik den fra Selvaag Prosjekt/Viking Entreprenør. Tillegget i avtalen med Selvaag er at de står som garantister hvis underentreprenør går konkurs og at de ivaretar all reklamasjon i garantitiden (5 år). Styret tok også kontakt med OBOS Prosjekt for å sjekke priser. De informerte om at som en tommelfingerregel koster et oppusset bad ca. 250.000,-.

Tilbud SansBygg sammenlignet med Selvaag Prosjekt.

SansBygg	***Selvaag Prosjekt***
4 spotter	***Dusjvegger***
Ny dør	***Konkursgaranti***
Kjøkkenbatteri	***Håndtering av reklamasjoner i 5 år***

Tilbudet fra SansBygg ble behandlet i styremøte. Grunnene til at Selvaag Prosjekt ble valgt er:

- *Styret hadde god erfaring fra tidligere prosjekter (rørfornying uttrekksrør, balkongfasade, oppgradering av garasjeanlegg)*
- *Stor pågang til styret fra beboere som nylig hadde pusset opp badet og ikke ville gjøre det igjen (mulighet for sparebad).*
- *Miljøhensyn om å ikke pusse opp nyopppussede bad*
- *Bad kan bare spares ved å legge strømpe.*
- *SansBygg tilbyr ikke strømpemetoden (som for øvrig ikke er det samme som SansBygg sammenligner med) Strøpemetoden er en ny metode som er godkjent av Sintef.*

Det ble startet en facebook-gruppe av beboer Anders Pedersen noen uker før påske som ønsket terminering/endring i avtalene. Beboer Skender Katallozi og Anders Pedersen har i tiden frem til nå informert beboere via facebook og brev om hvorfor vi ønsker en endring. Dette førte til at styret tok kontakt med oss der de ønsket et møte for å finne ut hvor "skoen trykket" for beboerne. Møtet resulterte i noen endringer i prosjektet blant annet at det nå er mulig å kjøpe deler av møblementet på badet selv mot en monteringskostnad. Dette var et steg i riktig retning, men vi mener dette ikke er nok. Bakgrunnen for det er at vi er midt i en pandemi der beboere har mistet jobben eller blitt permitterte, i tillegg har jeg fått flere telefoner fra eldre beboere som er bekymret for at de må ta opp lån for å få et fullverdig bad. Vi mener at det ikke burde være nødvendig å ta opp et ekstra lån for å få et fullverdig bad man betaler 290 000 kroner for. Spesielt ikke når styret valgte bort tilbudet fra SansBygg som ville gitt beboerne et vesentlig mer moderne bad uten å måtte ta opp lån ved siden av allerede økte felleskostnader og fellesutgifter. Styret har via borettslagsiden på Vibbo.no informert om at heller ikke de er fornøyde med prosjektet da de har sendt en klage/reklamasjonsskriv til Selvaag Prosjekt.

STYRETS KOMMENTAR:

Endringene som er kommet i prosjektet skyldes ikke at styret hadde møte med Anders Pedersen og Skender Katallozi. Styret arbeidet kontinuerlig med disse og flere andre endringene før dette. At styret har bedt Selvaag Prosjekt om å reforhandle deler av kontrakten betyr ikke at vi ikke er fornøyd med avtalen i seg selv. Styret har hele tiden jobbet med å forhandle fram bedre vilkår i avtalen.

Ved remontering av eksisterende innredning blir det kr 0,- ekstra utover dagens husleie. Styret vil også hjelpe de som må bytte innredning og ikke har økonomisk mulighet til å kjøpe nytt. De kan få tilbud om gjenbruk av brukbar innredning som skal kastes. Dette samles undervis i prosjektet.

Det er et stort ønske blant beboerne om å se på muligheten for å terminere kontrakten, eller reforhandle den. Ved eventuell terminering av kontrakten gjør Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør seg ferdig der de har startet og en ny entreprenør vil overta derfra. Det er ikke ønskelig å påføre beboerne ekstra kostander og avtalene vil derfor ikke termineres for en hver pris. Det er derfor ønskelig at det opprettes en egen baderomgruppe bestående av Anders Pedersen, Skender Katallozi og advokat Joakim Stensland. Styret har informert om at borettslaget har en egen advokatforsikring og vi vil derfor benytte oss av denne. Skulle ikke kostnadene til advokat bli dekket gjennom forsikringen, ønskes det at kostnaden trekkes inn i baderom og rørfornyingsprosjektet.

I første omgang ønsker man en gjennomgang av alle dokumentene i prosjektet, og ut i fra hva som finnes i dokumentene vil vi ta stilling til om det er grunnlag for terminering av avtalene eller ikke. Gjennomgangen vil bli gjort sammen med advokat. Ingen av oss er tjent med en lang rettsprosess og vi ønsker derfor en rask avklaring og en bedre avtale for beboerne. Viser det seg at grunnlaget for terminering av kontrakten ikke er mulig, vil vi reforhandle kontrakten med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør.

STYRETS KOMMENTAR:
Styret har blitt gjort kjent med at Advokat Stensland og Anders Pedersen er bekjente. Styret mener derfor at Advokat Stensland er inhabil til dette oppdraget. Styret anbefaler å bruke en uavhengig advokat som er ekspert på entrepriserett.

I startfasen av prosjektet kontaktet styret advokat med spørsmål om mulighet for terminering av kontrakten. Svaret fra advokaten var at det er ikke grunnlag for å terminere kontrakten. Advokat Stensland fikk oversendt alle kontrakter og underliggende dokumenter av styret 26. mars 2021. Styret mener advokat Stensland har hatt svært god tid til gjennomgang av dokumentene, slik at han allerede pr. nå burde kunne si mer om mulighetene for terminering av kontrakten. Borettslagets forsikring dekker kun hvis det er en tvist. Styret har nylig kontaktet advokat for å få klarhet i om det er punkter i avtalen som kan reforhandles (om det foreligger en tvist mellom Selvaag og borettslaget). Dette har advokaten avkreftet. Det er derfor usikkert om advokatkostnader blir dekket av forsikringen.

Det har kommet spørsmål/kommentarer fra noen beboere rundt terminering/reforhandling av avtalene. Vi ønsker derfor å svare på disse for de som ikke får deltatt på ekstraordinær generalforsamling.

1. Styret har informert om at det kan komme til å koste oss mange millioner å terminere kontrakten med Selvaag Prosjekt. En rettsprosess mot borettslaget kan heller ikke utelukkes og kan ta flere år.

- Vi ønsker i første omgang å se på muligheten for å terminere kontrakten. Kontrakten vil altså ikke termineres uten å ha gått igjennom dokumentene. Det viktigste for oss er at beboerne får en bra avtale. Viser det seg at det ikke er grunnlag for terminering av kontrakten, vil vi reforhandle kontrakten med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør.

STYRETS KOMMENTAR:
Styret har snakket med advokat om terminering av kontrakten og fått klart svar at det er ikke grunnlag for å terminere kontrakten. Advokat Stensland har hatt over 30 dager på å gjennomgå dokumentene. Styret mener dette skulle være tilstrekkelig tid til å vite hva som er mulig. Det burde ikke være nødvendig å bruke mer tid og kostnader på ytterligere vurderinger.

2. Denne prosessen høres dyr ut. Vil dette gi oss store kostnader på grunn av stans i prosjektet og advokatkostnader?

- Prosjektet vil ikke stoppes mens det jobbes med å gå igjennom dokumentene, det vil derfor ikke påvirke fremdriften i prosjektet. En reforhandling vil også skje parallelt med prosjektet går videre.

Advokatkostnadene dekkes av advokatforsikringen til borettslaget. Er årsaker som gjør at kostnadene ikke dekkes av denne forsikringen, vil kostandene til advokat trekkes inn i baderom og rørfornyingsprosjektet.

STYRETS KOMMENTAR:
Se tidligere kommentar om dekning av advokatutgifter.

3. Hvis dere får reforhandlet avtalen med Selvaag Prosjekt og Viking Entreprenør hva skjer med de som allerede har betalt for tilvalg, eller har fått badet sitt ferdig?

- Ved en reforhandling vil eventuelle endringer gjelde alle. De beboerne som har betalt for noe som etter en reforhandling vil inngå i grunnpakken vil få refundert disse pengene. For beboerne som har bestilt tilvalg der grunnpakken for eksempel utvides skal få muligheten til å avbestille og gjøre endringer.

4. Er det grunnlag for å terminere kontrakten?

-Det vet vi ikke før vi vi har alle dokumentene i prosjektet. Styret har gitt tilgang til en del av dokumentene, men det gjenstår fortsatt en del. Om det er Selvaag Prosjekt, Viking Entreprenør eller styret som har disse dokumentene er ikke sikkert. Vedlegg: Tilbud om baderomrehabilitering og bytte av vann og avløpsrør fra SansBygg.

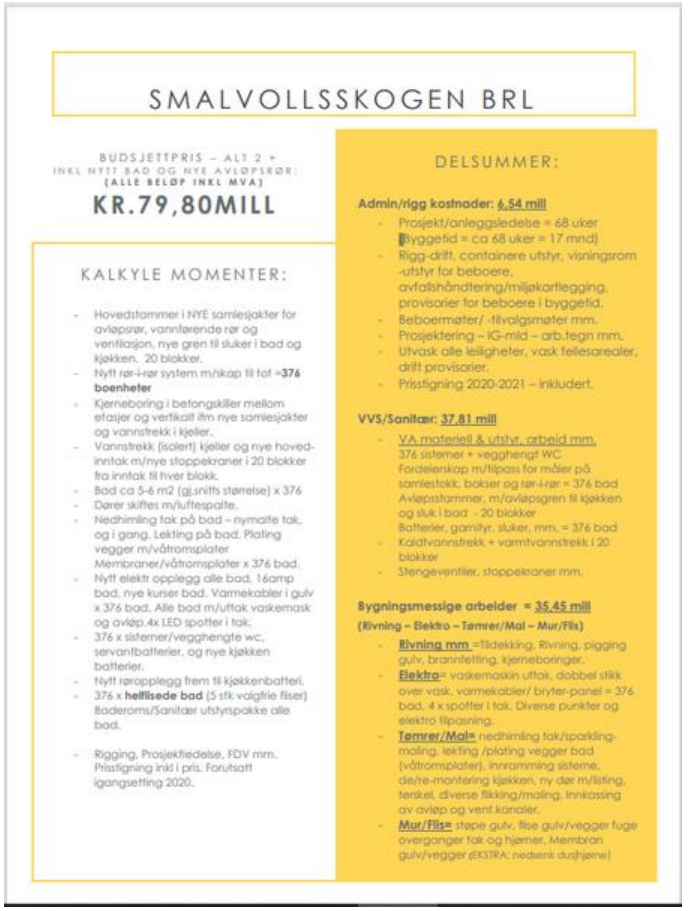
STYRETS KOMMENTAR:
Styret er ikke kjent med at det finnes flere dokumenter enn de som er oversendt og etterspurt av Advokat Stensland. Oversendte dokumenter/kontrakter er tilstrekkelige for å kunne vurdere muligheten for terminering, evt. reforhandling av kontraktene. Hvis advokaten er kjent med at det finnes flere dokumenter, forventer styret at de ble etterspurt.

Styret har fått klart svar fra advokat at det er ikke grunnlag for å terminere kontrakten.

Uttalelser fra Selvaag Prosjekt AS:
«.., men full stans og terminering av kontrakter vil medføre betydelige økonomiske konsekvenser for Smalvollskogen Borettslag og derigjennom beboerne som faktisk må betale for dette.»

«I dette prosjektet er det inngått juridisk bindende avtaler for gjennomføring av et prosjekt i tråd med flertallsbeslutningen på borettslagets generalforsamling. Det kan foretas endringer i løsninger eller prioriteringer, men ikke endringer av økonomisk betydning uten at det kompenseres på annen måte.

Vedlegg: Tilbud fra SansBygg



SMALVOLLSSKOGEN BRL

BUDSJETTPRIS – ALT 2 +
INKL NYTT BAD OG NYE AVLØPSRØR:
(ALLE BELØP INKL MVA)

KR.79,80MILL

KALKYLE MOMENTER:

- Hovedstammer i NYE samlesjakter for avløpsrør, vannførende rør og ventilasjon, nye gren til sluker i bad og kjøkken. 20 blokker.
- Nytt rør-i-rør system m/skap til tot =**376 boenheter**
- Kjerneboring i betongskiller mellom etasjer og vertikalt ifm nye samlesjakter og vannstrekk i kjeller.
- Vannstrekk (isolert) kjeller og nye hoved-inntak m/nye stoppekraner i 20 blokker fra inntak til hver blokk.
- Bad ca 5-6 m2 (gj.snitts størrelse) x 376
- Dører skiftes m/luftespalte.
- Nedhimling tak på bad – nymalte tak, og i gang. Lekting på bad. Plating vegger m/våtromsplater Membraner/våtromsplater x 376 bad.
- Nytt elektr opplegg alle bad, 16amp bad, nye kurser bad. Varmekabler i gulv x 376 bad. Alle bad m/uttak vaskemask og avløp.4x LED spotter i tak.
- 376 x sisterner/vegghengte wc, servantbatterier, og nye kjøkken batterier.
- Nytt røropplegg frem til kjøkkenbatteri.
- 376 x **helflisede bad** (5 stk valgfrie fliser) Baderoms/Sanitær utstyrspakke alle bad.
- Rigging, Prosjektledelse, FDV mm. Prisstigning inkl i pris. Forutsatt igangsetting 2020.

DELSUMMER:

Admin/rigg kostnader: 6,54 mill

- Prosjekt/anleggsledelse = 68 uker (Byggetid = ca 68 uker = 17 mnd)
- Rigg-drift, containere utstyr, visningsrom -utstyr for beboere, avfallshåndtering/miljøkartlegging, provisorier for beboere i byggetid.
- Beboermøter/ -tilvalgsmøter mm.
- Prosjektering – IG-mld – arb.tegn mm.
- Utvask alle leiligheter, vask fellesarealer, drift provisorier.
- Prisstigning 2020-2021 – inkludert.

VVS/Sanitær: 37,81 mill

- VA materiell & utstyr, arbeid mm. 376 sisterner + vegghengt WC Fordelerskap m/tilpass for måler på samlestokk, bokser og rør-i-rør = 376 bad Avløpsstammer, m/avløpsgren til kjøkken og sluk i bad - 20 blokker Batterier, garnityr, sluker, mm. = 376 bad
- Kaldtvannstrekk + varmtvannstrekk i 20 blokker
- Stengeventiler, stoppekraner mm.

Bygningsmessige arbeider = 35,45 mill
(Rivning – Elektro – Tømrer/Mal – Mur/Flis)

- **Rivning mm** =Tildekking, Rivning, pigging gulv, brannfetting, kjerneboringer.
- **Elektro**= vaskemaskin uttak, dobbel stikk over vask, varmekabler/ bryter-panel = 376 bad, 4 x spotter i tak. Diverse punkter og elektro tilpasning.
- **Tømrer/Mal=** nedhimling tak/sparkling-maling, lekting /plating vegger bad (våtromsplater), innramming sisterne, de/re-montering kjøkken, ny dør m/listing, terskel, diverse flikking/maling. Innkassing av avløp og vent.kanaler.
- **Mur/Flis=** støpe gulv, flise gulv/vegger fuge overganger tak og hjørner, Membran gulv/vegger (EKSTRA: nedsenk dusjhjørne)

Med vennlig hilsen
Beboer Anders Pedersen og Skender Katallozi

Oslo, 22.04.2021

Vedlegg: Uttalelse fra Selvaag

Heve kontrakten med Selvaag Prosjekt og Viking ?;

Dette er i så fall en dramatisk beslutning som det heldigvis finns en del rettspraksis på. Vil utløse krav om full kompensasjon for «positiv kontraktsinteresse» for engasjerte entreprenører og Selvaag Prosjekt, d.v.s. full kompensasjon tilsvarende kalkulert fortjeneste/dekningsbidrag fra arbeid og tjenester. Dette i tillegg til direkte kostnader knyttet til stopp, nedrigg m.m. og følgekostnader for bindende leverandøravtaler og bestillinger. Dersom heving av kontrakter blir en reell problemstilling vil Selvaag Prosjekt se seg tvunget til å engasjere advokat umiddelbart, og vil med juridisk bistand fremme økonomisk krav. Vi kan være trygge på at Viking og deres underentreprenører vil gjøre det samme.

Det er ikke aktuelt på nåværende tidspunkt å antyde størrelsen på slike krav, men full stans og terminering av kontrakter vil medføre **betydelige økonomiske konsekvenser for Smalvollskogen Borettslag og derigjennom beboerne som faktisk må betale for dette.**

Kostnader ved midlertidig stans ?

Det er vanskelig å vurdere kostnadene ved midlertidig stans. I utgangspunktet blir da hele arbeidsstyrken knyttet til prosjektet uvirksom, og det må forventes krav om å dekke dødtid/ventetid på hele arbeidsstyrken inkludert Selvaag Prosjekt, i tillegg til alle faktiske merkostnader med riggfasiliteter, ned- og opprigg, urasjonell drift, mellomlagring av materiell m.m. Ulempene for beboere med halvferdige bad er også en vesentlig faktor. Vi må forvente at Viking kan trekke seg fra hele prosjektet, da de allerede er på bristepunktet i forhold til forutsetningene ved tilbuds- og avtaleinngåelse. Erfaringsmessig vil det medføre store merkostnader å ta inn en ny entreprenør i et pågående prosjekt, i form av ny opprigging, prisstigning, utnyttelse av en presset situasjon, risikotilllegg for å overta etter andre o.s.v.

Dersom hensikten med en midlertidig stans er reforhandling av avtaler, betinger det at avtaler er reforhandlingsbare. I dette prosjektet er det inngått juridisk bindende avtaler for gjennomføring av et prosjekt i tråd med flertallsbeslutningen på borettslagets generalforsamling. Det kan foretas endringer i løsninger eller prioriteringer, men ikke endringer av økonomisk betydning uten at det kompenseres på annen måte.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag.

Grunnet gjeldende smittevernregler i forbindelse med Covid-19, må ekstraordinær generalforsamling gjennomføres som digitalt årsmøte via Vibbo (på lik linje som den ordinære generalforsamlingen i april 2021).

Ekstraordinær generalforsamling starter:

- Digitalt ekstraordinær generalforsamling åpnes på Vibbo **søndag 30. mai kl. 12.00**.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager.
- Ekstraordinær generalforsamling lukker **onsdag 2. juni kl. 12:00**. Dette er siste frist for å avgi stemme.
- Det er ikke mulig å komme med benkeforslag i digitalt møte.

Saker til behandling:

1) Konstituering – godkjenning av møteinnkallingen
2) Konstituering – valg av protokollvitner og tellekorps til de manuelle stemmesedlene
3) Valg av styreleder for 1 år (resterende styreperiode etter Kari Fredriksen Sarnes som har trukket seg)
4) Valg av styremedlem for 2 år (resterende styreperiode etter Alf Gillund som har trukket seg)

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på https://vibbo.no for å delta.
- Dersom ditt mobiltelefonnummer er registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet når det åpner.
- Den som ikke er registrert, kan registrere sitt telefonnummer på https://vibbo.no
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten vedlagt.
- Google Chrome anbefales som nettleser for brukere av Vibbo.

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 finner du på neste side.

Oslo, 25.5.2021
Styret i Smalvollskogen Borettslag

Kari Fredriksen Sarnes /s/ Cristian Delurintu /s/ Sven-Erik Johansen /s/

Alf Gillund /s/ Are W. Thoma /s/

MANUELL STEMMESEDDEL

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme i det digitale årsmøtet.

Selskapsnavn: Smalvollskogen Borettslag **Leilighetsnummer**: _____

Navn: _____ **Adresse:** _____

Signatur: _____
Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt stemme via Vibbo.

Du stemmer ved å krysse av i boksen under for ønsket svar. Den som får fleste stemmer blir valgt.

Eksempel:	*For*	X	*Mot*	

Konstituering	For	Mot
1) Godkjenning av møteinnkallingen. Innkallingen er delt ut til alle andelseiere innen fristen iht. vedtektene (maks 20 dager og senest 3 dager før ekstraordinær generalforsamling).		
2) Valg av protokollvitner og tellekorps: Trond Knutsen og Helge Thorbjørnsen foreslås.		

Valg av styreleder for 1 år	For
3) Kari Fredriksen har trukket seg som styreleder og generalforsamlingen må velge ny styreleder for 1 år (dvs. for resten av styreperioden).	
Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:	
Anders Pedersen	
Advokat Vidar Storvik fra advokatfirmaet Salomon Johansen - Oslo	

Valg av styremedlem for 2 år	For
4) Alf Gillund har trukket seg som styremedlem og generalforsamlingen må velge nytt styremedlem for 2 år (dvs. resten av styreperioden).	
Valgkomiteen foreslår følgende kandidater:	
Arooj Sarwar	
Irvin Garcevic	
Skender Katallozi	
Suad Hot	
Trond Markus Jonassen	

Skjemaet leveres i styrets postkasse (Lavrans vei 3 B) innen fristen.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen har bestått av Anoji Guruge og Karoline G. Torgersen. Valgkomiteens oppdrag var opprinnelig å finne kandidater til ny styreleder og to styremedlemmer. Etter at styreleder og to styremedlemmene trakk seg, fikk styret mange henvendelser fra beboerne med støtte og ønske om at de skulle revurdere avgjørelsen. Dette førte til at et styremedlem ombestemte seg innen den første fristen og ønsker å fortsette.
Valgkomiteen har undersøkt med OBOS om dette er innenfor reglene, og det er det.

Vi i Valgkomiteen har derfor arbeidet med å finne kandidater til følgende verv:

A) 1 Styreleder – 1 år

B) 1 stk styremedlem – 2 år

Valgkomiteen utvidet fristen for å melde seg som kandidat fordi vi glemte å skrive at det ikke er mulig med benkeforslag ved digital generalforsamling da vi la ut utlysningen første gang.

Det er kun kandidater som har meldt seg direkte til Valgkomiteen pr. e-post og innen endelig frist som er vurdert.

A) STYRELEDER

Valgkomiteen mener at det er viktig med en demokratisk prosess knyttet til valg av styreleder. I tillegg til kandidaten som har meldt seg fra borettslaget har vi derfor funnet en kandidat til. Valgkomiteen mener borettslaget vårt er mest tjent med en ekstern styreleder i nåværende situasjon. Styreleder skal håndtere store kontrakter med profesjonelle firmaer og samtidig ivareta borettslagets interesser og daglige drift. Vi har valgt å innstille den eksterne kandidaten som styreleder.

Hvorfor har valgkomiteen innstilt advokat Vidar Storvik fra advokatfirmaet Salomon Johansen AS som styreleder?

Advokat Vidar Storvik har lang erfaring som advokat og har vært styreleder i flere borettslag. I borettslagene har han fulgt opp rehabilitering eller andre store prosjekter. Dette har sikret trygg forvaltning av prosjektene og muligheter for innsparing. Da vi snakket med han fremhevet han betydningen av informasjon til beboerne når man gjennomfører rehabiliteringsprosjekter. Referansene vi snakket med beskriver han som en kunnskapsrik og ryddig styreleder som det er behagelig å samarbeide med. Han er en god lytter og opptatt av å høre andre synspunkter fra både styremedlemmer og beboere. De andre styremedlemmene i borettslagene lærte mye av Vidar da han var styreleder. Dette har borettslagene dratt nytte av siden.

Hvordan skal borettslaget finansiere en ekstern styreleder?

Det ble ikke vedtatt honorar til byggherrekomiteen på den ordinære generalforsamlingen 2021. Dette var satt til 300 000 kr. Disse pengene kan brukes til å finansiere ekstern styreleder. Det er da ikke behov for å øke felleskostnadene.

Pristilbudet vi har fått på ekstern styreleder fra advokatfirmaet Salomon Johansen AS er på kr. 33 125 inkludert mva. Dette skal betales hver måned.
Ved å stemme på advokat Vidar Storvik stemmer man også for å betale styreleder et honorar hver måned på kr. 33 125 inkludert mva.

Hvordan har Valgkomiteen gått frem for å finne ekstern kandidat?

For å finne den eksterne kandidaten kontaktet vi fem firmaer som tilbyr profesjonelle styreledere til borettslag. Vi har spesielt sett etter styreledererfaring fra borettslag og kompetanse innen prosjektledelse i byggfagene eller juridisk bakgrunn. Etter en prosess der fem ulike kandidater ble vurdert, valgte vi å snakke med to av dem. Vi sjekket også referanser. Basert på dette valgte vi advokat Vidar Storvik fra advokatfirmaet Salomon Johansen AS som ekstern styrelederkandidat.

B) STYREMEDLEM

Det har meldt seg fem kandidater fra borettslaget. Valgkomiteen har valgt å ikke rangere kandidatene og de står alfabetisk. Valgkomiteen foreslår at de kandidatene som ikke blir valgt til styret settes opp som vararepresentanter.

For at andelseierne skal bli bedre kjent med styrelederkandidatene har Valgkomiteen valgt å ta med deres svar på noen spørsmål.

Med vennlig hilsen

Anoji Guruge og Karoline G. Torgersen,

Valgkomiteen i Smalvollskogen borettslag

A) STYRELEDER

- **Anders Pedersen – Gunnulvs vei 14**

Han er 31 år. Han bor sammen med samboer og en gutt på seks år. Han arbeider i forsikringsbransjen der han behandler skadesaker. Har tidligere jobbet i over 10 år som bilmekaniker og har i tillegg lederutdanning fra BI. På fritiden er han mye på turer med hund og familie, og ser gjerne en fotballkamp eller to.

Spørsmål fra Valgkomiteen:

1.Hvorfor har du meldt deg som kandidat til styreleder?

- Jeg har meldt meg som kandidat som styreleder da jeg har et ønske om å ivareta borettslaget, beboerne og være med å påvirke slik at alle får det best mulig. Gjennom vervet i styret får jeg muligheten til nettopp dette. Det er også flere i borettslaget som har uttrykt et ønske om at jeg melder meg som styreleder.

2. Styrevervet krever mye tid. Hvilke tanker har du gjort deg rundt egen tid og kapasitet til styrearbeidet?

- Mine tanker rundt styrearbeid at det til tider kan være mye som kreves. Dette er noe jeg har tid til og kan håndtere. Jeg har tidligere studert ledelse ved BI 100%, i tillegg til 100% jobb, jeg er derfor vandt med en høy arbeidsbelastning.

3. Hvilke personlige egenskaper har du som du mener er viktig i rollen som styreleder?

- Som styreleder mener jeg det er viktig å ha en stor arbeidskapasitet, ha evnen til å lytte til andre og ha beboernes beste i tankene når en avgjørelse skal tas. Åpenhet og evnen til å motta konstruktiv kritikk er også egenskaper jeg mener en styreleder må ha. Jeg føler selv at jeg har disse egenskapene.

4. Hva syns du er spesielt viktig i kommunikasjon mellom deg som styreleder og beboer?

- Informasjon er viktig for beboerne. Spesielt når borettslaget skal igjennom store prosjekter f.eks baderomrehabiliteringen. Det er viktig at beboerne er informert i prosessen og at beboerne føler at det er en åpenhet rundt prosjektet. Jeg tror også det vil føre til færre spørsmål og forvirring. På et generelt grunnlag er åpenhet, ærlighet og kommunikasjon viktig slik at beboerne vet hva som skjer og kan ta del i å videreutvikle borettslaget sammen med styret.

5. Rør- og baderomsprosjektet har skapt stor debatt i borettslaget. Hvilke endringer ønsker du å oppnå gjennom vervet og hvordan har du tenkt å gå frem?

- Det har vært en stor debatt i borettslaget rundt håndteringen av dette prosjektet. Et stort antall beboere er misfornøyde med avtalen som sittende styret har forhandlet frem. Borettslaget er satt sammen av mange forskjellige beboere, alt fra nyetablerte til eldre. Prosjektet må passe for alle, uavhengig av økonomisk situasjon noe det per dags dato ikke gjør. Mitt mål er å få til en så bra avtale som mulig under de forutsetningen vi har i dag. Hvilke muligheter man har og hva man kan få til er vanskelig å svare på før man får full innsikt i prosjektet og avtalene rundt dette.

6. Hvorfor skal andelseierne på generalforsamlingen stemme på deg?

- Andelseierne skal stemme på meg dersom de ønsker en styreleder som er åpen, ærlig og som ønsker det beste for beboerne og borettslaget.

- **Advokat Vidar Storvik fra advokatfirmaet Salomon Johansen - Oslo**

Han er 55 år gammel, og har jobbet som advokat i ca. 17. Han har hatt både bedrifter, borettslag og privatpersoner som klienter. Han har tidligere hatt styreverv i borettslag og frivillige organisasjoner, og er derfor godt vant med å sitte i styrer – både som leder og styremedlem.

1. Hvorfor stiller du opp som kandidat til styreleder i vårt borettslag?

- Jeg er forespurt om å stille som profesjonell styreleder. Jeg har hatt en lengere videokonferanse med valgkomiteen, som har redegjort for hvorfor det er ønske om profesjonell styreleder. Det har oppstått store uenigheter mellom styret og en egen fraksjon i borettslaget i forbindelse med rehabilitering av bad hos de fleste boenhetene i borettslaget. Denne uenigheten/konflikten må løses, for å ivareta et best mulig bomiljø i borettslaget. Dette løses kun gjennom dialog, som vil være en interessant utfordring.

2. Styrevervet krever mye tid. Hvilke tanker har du gjort deg rundt egen tid og kapasitet til styrearbeidet?

- Jeg har kapasitet til å utføre et slikt verv. I og med at mitt verv vil være som profesjonell aktør, blir det satt av nødvendig tid til vervet.

3. Hvilke personlige egenskaper og kompetanse har du som du mener er viktig i rollen som styreleder?

- Jeg har erfaring som advokat i ca. 17 år. Gjennom dette har jeg bred erfaring med å løse konflikter. Erfaringen som konfliktløser, vil være nyttig i et tilfelle som dette. Både overfor interne og eksterne uenigheter. Jeg har videre erfaring med forhandlinger, som kan komme til nytte overfor Selvaag Prosjekt, uten at jeg vil love noe endring av den inngåtte kontrakten.

Selv om mitt utgangspunkt er å løse konflikter, vil jeg også måtte være bestemt og tydelig der det trengs. Jeg mener jeg har evnen til å skjære igjennom der dette er mest hensiktsmessig.

4. Hva syns du er spesielt viktig i kommunikasjon mellom deg som styreleder og beboer?

- En beboer må kunne forvente er svar på spørsmål, og at svaret er ærlig. Det er videre viktig å lytte til konstruktive innspill.

5. Ut ifra informasjon du fikk på intervju om Rør- og baderomsprosjektet i borettslaget, hvilke endringer ønsker du å oppnå gjennom vervet og hvordan har du tenkt å gå frem?

- Det er viktig med god kontakt med entreprenør. Det er for tidlig for meg å si om det er mulig å oppnå endringer i kontrakten til det bedre. Dersom man ser det som en mulighet, må man forsøke å forhandle frem dette. Selvaag Prosjekt er en profesjonell part, som man må behandle deretter. På den annen side er borettslaget en langvarig kunde for Selvaag, som de også vil ha interesse av å beholde.

6. Hvorfor skal andelseierne på generalforsamlingen stemme på deg?

- Jeg forstår at det har oppstått en konflikt internt i borettslaget. Ved å velge en profesjonell styreleder, vil man få inn en representant som er objektiv. Jeg vil på saklig vis se hen til hva som er mulig å få til med Selvaag Prosjekt. Samtidig vil det være viktig å dempe konflikten innad i borettslaget, og finne frem til en forsonet ordning.

B) STYREMEDLEM:

- **Arooj Sarwar – Lavrans vei 12:**

Oppvokst på Tveita og i Smalvollskogen borettslag. Utdannet økonom og arbeider i Oslo politidistrikt. Hun har tidligere erfaring innen sikkerhetsbransjen, logistikk og økonomi. Gjennom studiene har hun fordypet seg innen forretningsjus og er godt kjent med bruken og betydningen av relevant regelverk i store og små avgjørelser.

- **Irvin Garcevic – Lavrans vei 34:**

Han er 24 år gammel og utdannet jurist. Til vanlig arbeider han som rådgiver i UDI. Han har i flere år vært engasjert i Haugerud IF, der han blant annet i sitter i valgkomiteen.

- **Skender Katallozi – Gunnulvs vei 2:**

Han er 37 år og kommer fra Sverige. Har bodd i Norge i 15 år. Han arbeider som salgskonsulent i Skandza. I tillegg driver han et lite firma som heter Eftermontering Norge AS. Han er interessert i digitale løsninger innen kommunikasjon. På fritiden liker han å fiske, skru biler og bruke tid på hunden.

- **Suad Hot – Gunnulvs vei 22:**

Han er 33 år gammel, gift og har tre barn. Han arbeider som rørlegger og driver 24/7 Rørleggervakten AS. Han er styreleder der og prosjektleder. Baderom er noe han er godt kjent med. Jobber både praktisk og teknisk. Samtidig har han erfaring med å sitte på kontoret, fakturering, skrive tilbud osv.

- **Trond Markus Jonassen – Lavrans vei 15:**

Han er 53 år, gift og to barn. Han er utdannet kokk og arbeider som salgskonsulent for Grillstad. Han har bodd i borettslaget i 15 år. Fritiden liker han å tilbringe med familie og venner. Han leser mye bøker, historie, biografier og noe fantasy.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Smalvollskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950427671
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. oktober kl. 09:00 til 10. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 183.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Innkallingen skal iht. borettslagsloven § 7-6(1) sendes ut minst 8 og høyst 20 dager før møtet avholdes.

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

Antall stemmer for vedtaket: **173**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

To andelseiere kan om ønskelig delta i opptellingen. Styret trenger da beskjed om hvilke beboere som ønsker å delta på opptellingen av stemmene.

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

Antall stemmer for vedtaket: **172**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Oppsigelse av avtale om basestasjoner

I innkallingen til generalforsamlingen tidligere i år ble det gjort rede for strålingsverdiene som gjelder i Norge, og hvilke strålingsverdier vi beboere blir utsatt for. I Norge er grenseverdiene for hvor mye stråling et menneske kan utsettes for mellom 2-10 w/m2, avhengig av frekvens. På nettstedet https://finnsenderen.no/#/straaling kan beboerne selv gjøre egen måling ved å søke på bostedsadressen. Undersøkelsene styret gjorde viste at beboerne ble utsatt for langt mindre stråling enn det som er tillatt i Norge. Uavhengig av dette skulle styret se på muligheten for å avslutte avtalene på basestasjonene og hvilke omkostninger dette ville medføre for borettslaget.

Ved å avslutte avtalene på basestasjonene vil konsekvensene være:
1. Dårligere/ingen mobildekning i leiligheten.
2. Borettslaget må dekke omkostningene for demontering/flytting av basestasjonene, estimert til ca. 3 millioner kroner.
3. Borettslaget mister ca. 100 000 kroner i leieinntekter per år.
4. Staten kan kreve at basestasjonene brukes til nødnettet og kreve at basestasjonene blir stående.
5. Oppmålt stråling er 0.2 promille og kravet fra norsk strålevern er 2 promille.
6. Borettslaget vil bli belastet arbeidstimer som trengs for planlegging av flytting av disse stasjonene (ca. 40 timer) .
7. Det er også varslet at disse basestasjonene vil bli plassert i borettslaget vis-à-vis vårt.
8. Hvis basestasjonene fjernes må felleskostnadene øke.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å avslutte avtalene på basestasjonene da dette vil medføre betydelige kostnader for beboerne. Felleskostnadene vil måtte økes og mobildekningen i leiligheten vil bli dårlig, i verste fall bli borte. Borettslaget risikerer i tillegg at staten ønsker å bruke basestasjonene til nødnettet noe som vil bety at basestasjonene blir stående, men at borettslaget mister leieinntektene. Styret ser ingen positive sider ved å si opp avtalene på basestasjonene. Å avslutte avtalene vil medføre mindre inntekter for borettslaget og høyere månedskostnader for beboerne.

> **Forslag til vedtak:**
> Basestasjonene og avtalene om disse beholdes slik det er i dag.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **167**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen godkjent av undertegnede:

Anders Pedersen /s/	Trond Knutsen /s/	Helge Thorbjørnsen /s/
Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Smalvollskogen Borettslag

---

Møtedato: Onsdag 12. april 2023
Møtetidspunkt: Kl. 18:30
Møtested: Haugerud kirke

Til stede: 43 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Erik Braathen.

Møtet ble åpnet av Erik Braathen.

Konstituering

1. Valg av møteleder
   Som møteleder ble Erik Braathen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av møteinnkallingen
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på (innkalling delt ut 29.mars) og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått.
   Som protokollvitne ble Cristian Delurintu og Trond Knutsen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

5. Behandling av årsrapport og regnskap
   Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
   Vedtak: Enstemmig godkjent

6. Disponering av årets resultat
   Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital i balansen som udekket tap.
   Vedtak: Godkjent

Fastsettelse av honorarer

7. Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 450 000.
   Vedtak: Godkjent

8. Godtgjørelse til byggherrekomiteen (rør- og baderomsrehabilitering) kr 350 000.
   Vedtak: Godkjent

9. Godtgjørelse til valgkomiteen kr 3 000.
   Vedtak: Godkjent

10. Godtgjørelse til ute- og trivselskomiteen kr 12 000.
    Vedtak: Godkjent

Valg av tillitsvalgte

11. Som styremedlemmer for 2 år ble foreslått:
    Are W. Thoma
    Vegard Berget
    Vedtak: Valgt

12 Som varamedlem(er) for 1 år ble foreslått:
   Nina Løchstøer
   Vedtak: Valgt

13 Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
   Are W Thoma (delegert)
   Nina Løchstøer (varadelegert)
   Vedtak: Valgt

14 Som valgkomité for 1 år ble foreslått:
   Ingen ble foreslått
   Vedtak: Styret fikk fullmakt til å finne ny valgkomite

15 Som ute- og trivselskomité ble forslått:
   Ine Steinbakken
   Maj Helen Haldorsen
   Eli Bakken Johansen
   Vedtak: Valgt

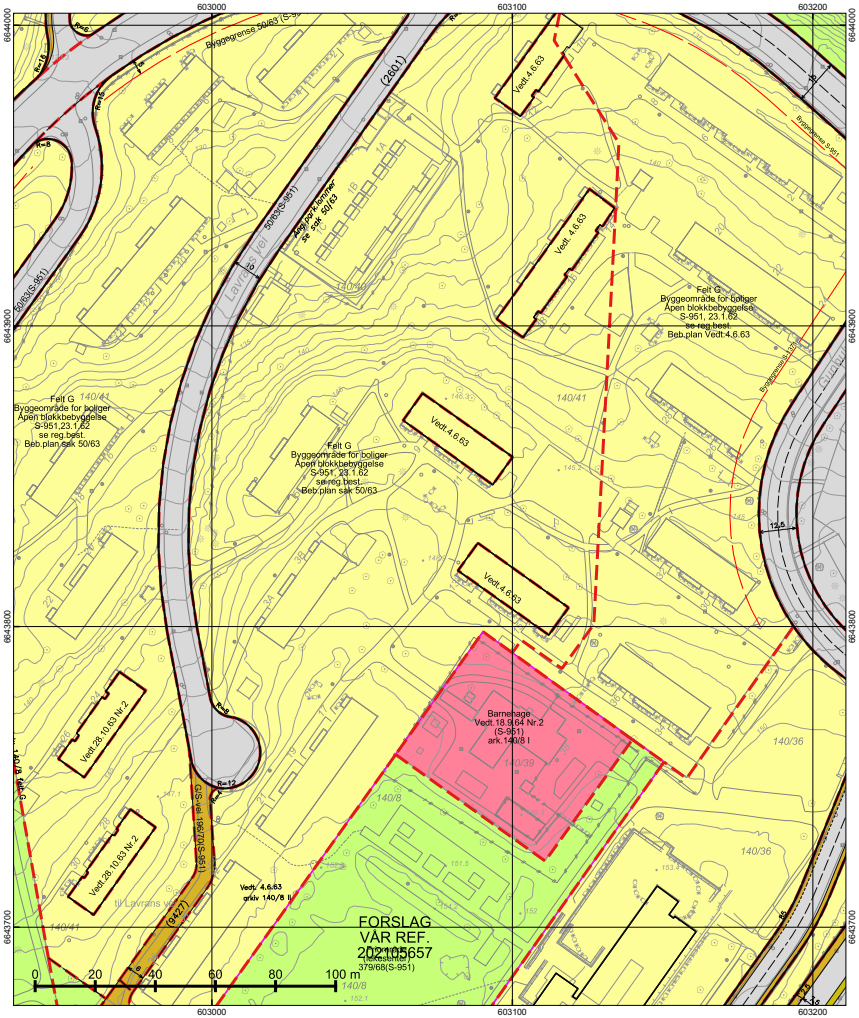
Møtet ble hevet kl.: 19:45.

Protokollen signert av:

Erik Braathen /s/	Cristian Delurintu /s/	Trond Knutsen /s/
Møteleder/protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for periode
Leder	Anders Pedersen	Gunnulvs vei 14	2022 - 2024
Nestleder	Sven-Erik Johansen	Lavrans vei 12	2022 - 2024
Styremedlem	Skender Katallozi	Gunnulvs vei 2	2022 - 2024
Styremedlem	Are W. Thoma	Lavrans vei 21	2023 - 2025
Styremedlem	Vegard Berget	Lavrans vei 18	2023 - 2025



*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: 01.11.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

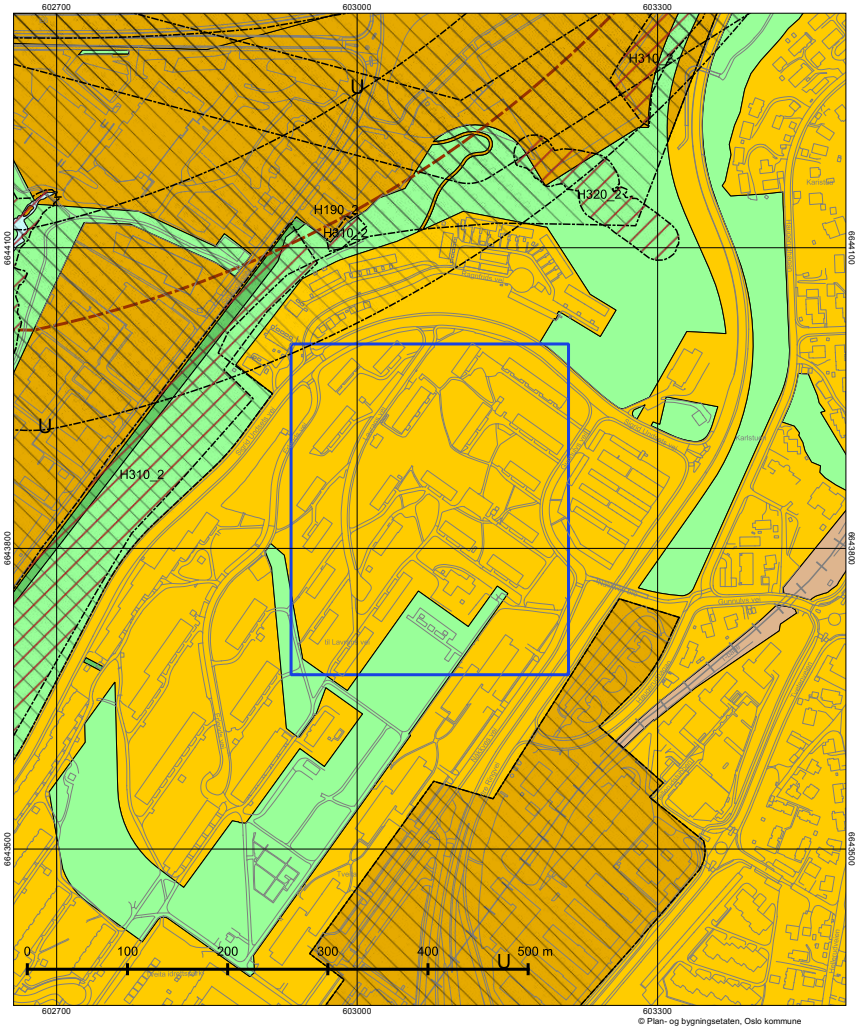
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 230894/ 86480896
Deres ref.: 45269/ JEBA@MSNOP
Adresse: GUNNULVS VEI 10
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: 01.11.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 230894/86480896
Deres ref.: 45269/ JEBA@MSNOP

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.

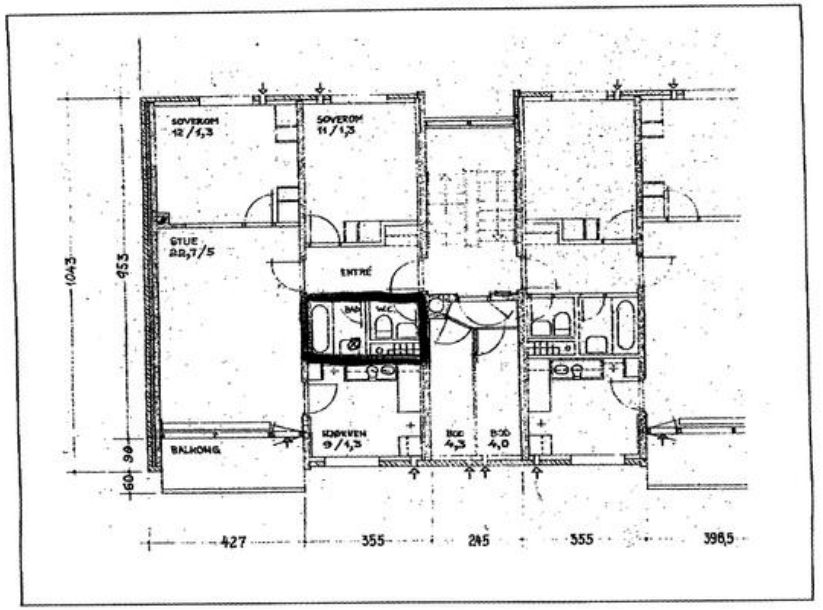
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- 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

E-1



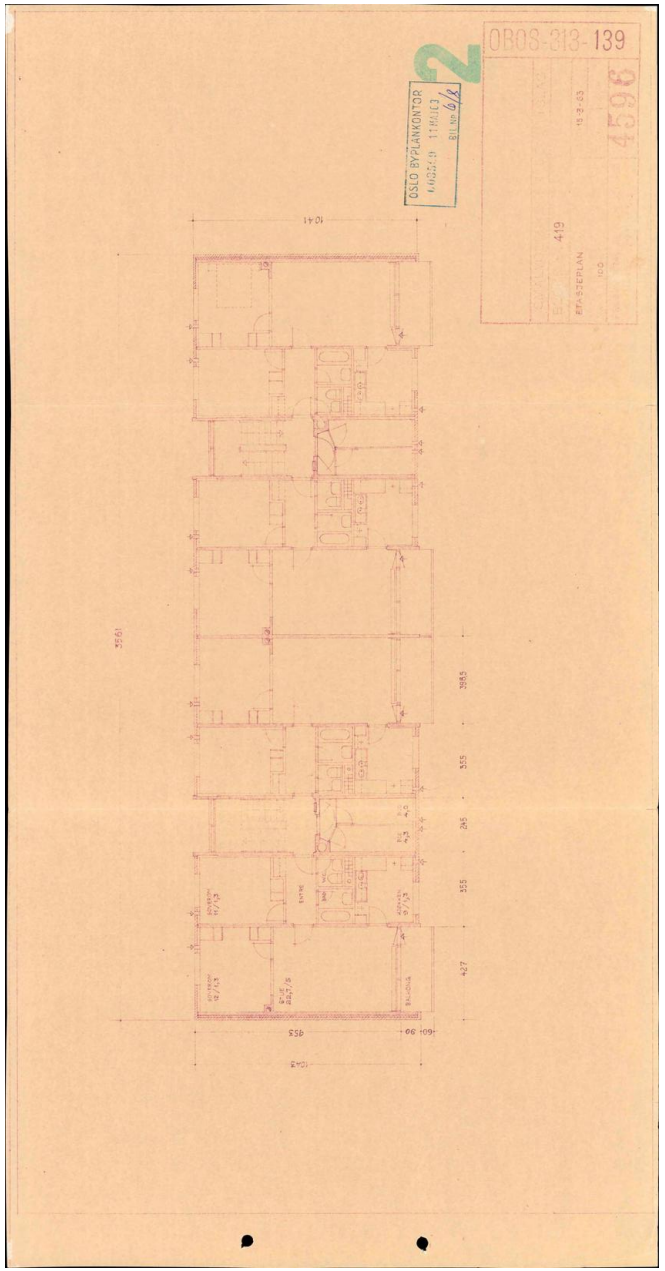
Plantegning:

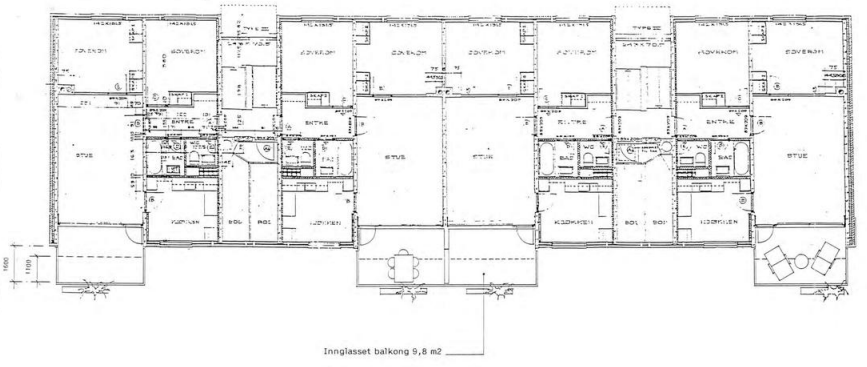
Smalvollskogen Borettslag
Gunnulvsvei 10, Blokk 419, Leilighet 2088, 2 et.

Målestokk = 1 : 100

1

Eksist. situasjon


OSLO BYPLANKONTOR
OBOS-313-139
4596
419
1041
3561
3955
355
265
355
427
455
1041



Blokk 419

Gunnulvs vei nr. 10 og 12

MOTTATT
30.APR.96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

7

SMALVOLLSKOGEN BORETTSLAG

Innglassing av balkonger 19.04.96

Typisk etasjeplan mål 1:100

Arkitektkontoret Lene Frank a/s, siv.ark. MNAL
Nedre Slottsgate 11, 0157 Oslo 22 42 21 97

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 419, Gunnulvs vei 10-12

Journalnr.
63/1301

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
28/2-68

Bygningens art
Boligblokk

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

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

Ansvarshavende
Ingeniör Björn 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

Distriktsingeniør
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 - 30946/69 —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Nordiske Varme Sanitær AS
v/ Sten Egil Holen
P.b. 354 Økern
0513 OSLO

Dato: 04 JUNI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 2007040359-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNULVS VEI 10 Seks.nr. 3088	Eiendom:	140/41
Tiltakshaver:	Kate Holmen	Adresse:	Gunnulvs vei 10, 0670 OSLO
Søker:	Nordiske Varme Sanitær AS	Adresse:	P.b. 354 Økern, 0513 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner – Skifte av sluk

FERDIGATTEST - GUNNULVS VEI 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

K.E.Larsson AS
Østerdalsgata 1 D
0658 OSLO

Dato: 10.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200911535-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jenny Josefine Holen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GUNNULVS VEI 10 - 12	Eiendom:	140/41/0/0
Tiltakshaver:	Smalvollskogen borettslag c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	K.E.Larsson AS	Adresse:	Østerdalsgata 1 D, 0658 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – GUNNULVS VEI 10-12

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.08.2012 av:

Jenny Josefine Holen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen
Lavrans vei 3

0670 OSLO

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

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940076380	96/48017

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	18. juli 1996

Arbeidssted : 140/0041 Gunnulvs vei 10+12
Byggherre : Smalvollskogen Brl.v/Kristiansen, Lavrans vei 3, 0670 OSLO
Arbeidets art: BLOKK UTVIDELSE AV EKS. BALKONGER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jeanine Basthus
GUNNULVS VEI 10

Dato: 01.11.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86480896
7483655

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.140 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20231101 for GUNNULVS VEI 10.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

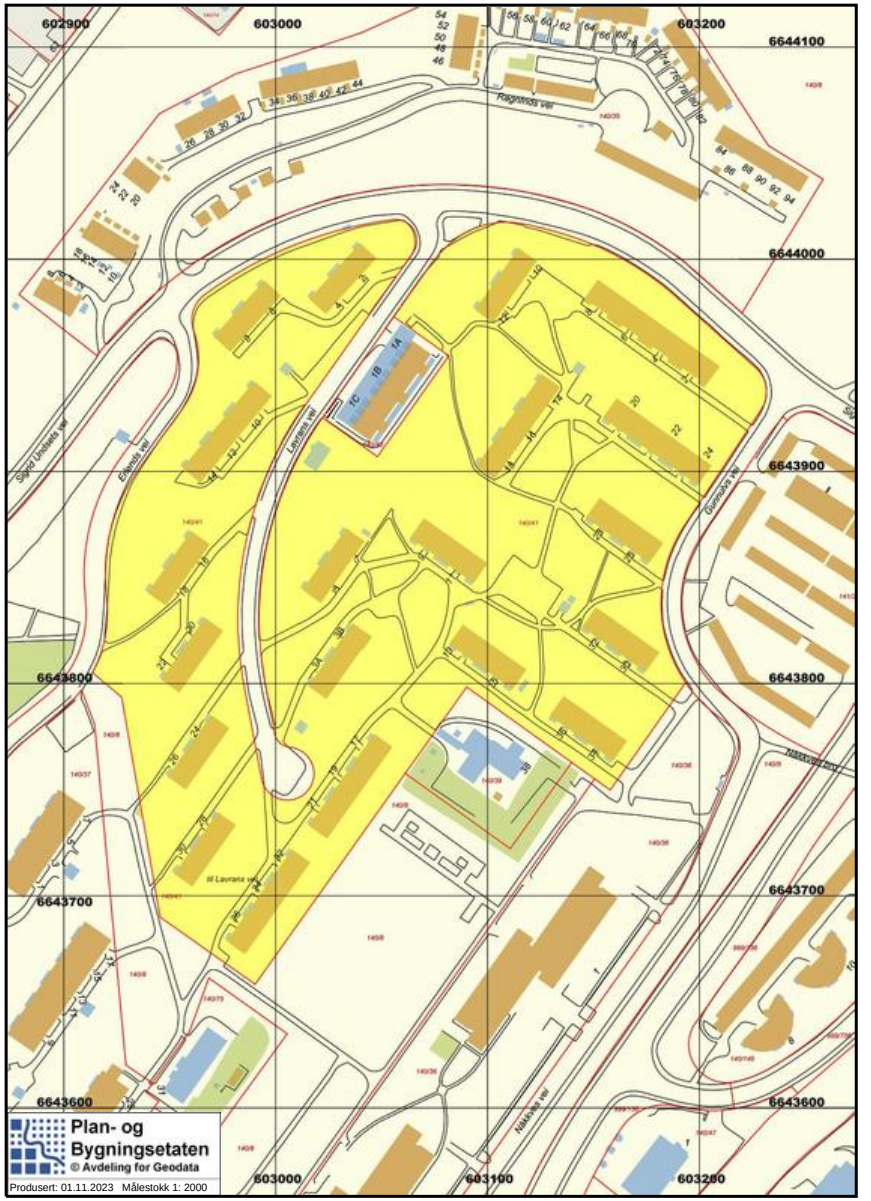
Kristin Tveit
Enhetsleder

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 10

Nabolaget Tveita/Smalvollskogen - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tveita skole (1-7 kl.)	234 elever, 13 klasser	15 min / 1.1 km
Trosterud skole (1-7 kl.)	420 elever, 20 klasser	18 min / 1.4 km
Godlia skole (1-7 kl.)	502 elever, 22 klasser	26 min / 2 km
Trasop skole (1-7 kl.)	630 elever, 25 klasser	4 min / 2.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	410 elever, 36 klasser	18 min / 1.3 km
Hellerud videregående skole	600 elever	13 min / 1 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	7 min / 4.4 km

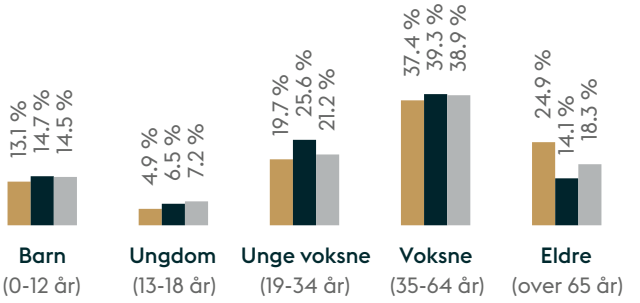
Offentlig transport

Gunnulvs vei	Linje 69B	2 min / 0.2 km
Tveita	Linje 2	11 min / 0.9 km
Bryn stasjon	Linje L1	6 min / 3.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min / 9.6 km
Oslo Gardermoen		32 min

Barnehager

Smalvollskogen barnehage (1-5 ...	46 barn	5 min / 0.4 km
Lohøgda barnehage (1-5 år)	43 barn	6 min / 0.5 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 å...	68 barn	7 min / 0.6 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

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lønnealleen ballplass	6 min
Lohøgda friområde balløkke	10 min
SATS Hellerud	9 min
Mudo Tveita	12 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

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Østensjø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

+47 99381521

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO



> I en så stor sak har den juridiske bistanden vært avgjørende for at vi kommer oss igjennom dette på en fornuftig måte. Vi hadde ingen anelse over omfanget av et slikt oppgjør nfør vi nå står i det og verdien av advokathjelpen er uvurderlig.
> *Margareth, Rogaland*

Du finner mer informasjon om Boligkjøperforsikring her:
if.no/boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

I samarbeid med Söderberg & Partners

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0203/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gunnulvs vei 10 0670 OSLO

Betegnelse: Gnr 140, bnr 41 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